



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 13]

नई दिल्ली, शुक्रवार, जनवरी 9, 2015/पौष 19, 1936

No. 13]

NEW DELHI, FRIDAY, JANUARY 9, 2015/PAUSA 19, 1936

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 7 जनवरी 2015

सं. टीएएमपी/56/2014-सीएचपीटी महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार, चेन्नई पत्तन न्यास से उसके संपदा किरायों के संशोधन के लिए प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएएमपी/56/2014-सीएचपीटी

चेन्नई पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम:

- (i). श्री टी.एस. बालासुब्रह्मण्यन, सदस्य (वित्त)
- (ii). श्री चन्द्र भान सिंह, सदस्य (अर्थशास्त्र)

आदेश

(दिसम्बर 2014 के 20वें दिन पारित)

यह मामला चेन्नई पत्तन न्यास (सीएचपीटी) से उसके संपदा किरायों के संशोधन के लिए प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. सीएचपीटी में पट्टा किराये इसके सामान्य दरमानों का हिस्सा है। हालांकि सीएचपीटी में पट्टा किराये आदेश दिनांक 22 मार्च 2000 द्वारा पिछली बार संशोधित किए गए थे, परन्तु वे वर्ष 2002 में सीएचपीटी के प्रशुल्क की सामान्य समीक्षा के दौरान संशोधित नहीं किए गए थे क्योंकि संपदा गतिविधि और कार्गो गतिविधि दोनों उस समय अधिशेष स्थिति में दर्शाए गए थे।

2.2. वर्ष 2006 में सीएचपीटी के प्रशुल्क की सामान्य समीक्षा के दौरान, सीएचपीटी ने पट्टा किरायों का प्रस्ताव करने के लिए 2004 की सरकारी भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित पद्धति का अनुसरण नहीं किया था और लागत स्थिति के आधार पर किरायों में संशोधन करने के लिए इस प्राधिकरण से अनुरोध किया गया था। इसलिए, इस प्राधिकरण ने सरकारी नीति दिशानिर्देशों के अनुसार तैयार किए गए प्रस्ताव लेकर आने के लिए सीएचपीटी को सलाह दी थी और तब तक सीएचपीटी को नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित शर्तों जैसे वार्षिक वृद्धि, प्रतिभूति जमा, आदि को लागू करने की सलाह दी गई थी। इस संबंध में एक सामान्य टिप्पणी सीएचपीटी के तत्समय मौजूदा दरमानों में शामिल की गई थी।

2.3. उसके बाद, सीएचपीटी ने सितम्बर 2008 में संपदा किरायों में संशोधन करने के लिए अपना प्रस्ताव दाखिल किया था। निर्धारित सामान्य परामर्श प्रक्रिया का अनुसरण करते हुए इस प्रस्ताव पर कार्यवाही की गई थी। उक्त प्रस्ताव में, सीएचपीटी ने पत्तन भूखंडों के लिए बाजार कीमत का निर्धारण करने के लिए 2004 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में यथा विनिर्दिष्ट सभी विकल्पों पर विचार नहीं किया था। कार्यवाहियों के दौरान, उपयोक्ताओं ने सीएचपीटी द्वारा निर्धारित भूखंडों के मूल्यांकन के बारे में चिंता

व्यक्त की थी और सीएचपीटी द्वारा मांग की गई किराये में किसी वृद्धि का विरोध किया था। सीएचपीटी भूमि मूल्यांकन का दोबारा मूल्यांकन करने के लिए सहमत था और सूचित किया था कि भूमि नीति दिशानिर्देशों में विनिर्दिष्ट सभी विकल्पों के अधीन भूखंडों के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए इसने कदम उठाए हैं और अनुरोध किया था कि वृद्धि की लागू प्रतिशत के साथ पट्टा किरायों के लिए (तत्समय) मौजूदा दरमानों को नया प्रस्ताव अनुमोदित किए जाने तक जारी रखने की अनुमति दी जाए।

2.4. सीएचपीटी द्वारा किए गए निवेदनों के आधार पर, इस प्राधिकरण ने आदेश दिनांक 10 नवम्बर 2010 द्वारा इस मामले को वापिस लिया गया मानकर बन्द करने का निर्णय लिया था और सीएचपीटी को अनुमति दी थी कि उसके संपदा किरायों के संशोधन के लिए सीएचपीटी द्वारा दाखिल (किए जाने वाले) प्रस्ताव पर इस प्राधिकरण द्वारा पारित (किए जाने वाले) आदेश की अधिसूचना की प्रभावी तारीख तक समय-समय पर सरकारी नीति के अनुसार लागू दरों पर प्रोद्भूत वृद्धि के साथ मौजूदा दरों को जारी रखे। सीएचपीटी को उसका प्रस्ताव 31 दिसम्बर 2010 से पहले दाखिल करने का निदेश दिया गया था।

2.5. चूंकि सीएचपीटी से कोई जवाब प्राप्त नहीं हुआ था, जैसाकि इस प्राधिकरण द्वारा निदेश दिया गया था, सीएचपीटी को पत्र दिनांक 2 नवम्बर 2011 द्वारा सलाह दी गई थी कि भारत सरकार द्वारा जारी की गई महापत्तनों के लिए भूमि नीति के अनुसार लाइसेंस शुल्क/पट्टा किरायों के संशोधन के लिए प्रस्ताव शीघ्र प्रस्तुत किया जाए।

3.1. इस परिप्रेक्ष्य में, सीएचपीटी ने अपने पत्र दिनांक 19 फरवरी 2013 द्वारा अपने संपदा किरायों के संशोधन के लिए अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया था। इस प्रस्ताव पर निर्धारित सामान्य परामर्शी प्रक्रिया का अनुसरण करते हुए कार्यवाही की गई थी। निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के हिस्से के रूप में, एक संयुक्त सुनवाई सीएचपीटी परिसर में 27 सितम्बर 2013 को आयोजित की गई थी।

3.2. उपयोक्ता संयुक्त सुनवाई में उपस्थित थे और सीएचपीटी का मत था कि मांग की गई वृद्धि अधिक है। सीएचपीटी ने समाधान के लिए एक बार दोबारा बोर्ड का रुख करने के लिए संयुक्त सुनवाई में प्रस्ताव किया था। संयुक्त सुनवाई में यथा निर्णीत, सीएचपीटी से प्रस्तावित पट्टा किरायों के संदर्भ में समाधान के लिए एक बार दोबारा उसके न्यासी बोर्ड का रुख करने, यदि वह ऐसा चाहे तो, और बोर्ड का निर्णय संशोधित करने तथा हमारे पत्र दिनांक 27 अगस्त 2013 द्वारा मांग की गई अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण भेजने और उपयोक्ताओं की टिप्पणियों पर अपनी टिप्पणियां प्रेषित करने के लिए भी अनुरोध किया गया था। इसके लिए अनुस्मारक दिनांक 17 दिसम्बर 2013 और 10 अप्रैल 2014 भी भेजे गए थे।

3.3. इसी बीच, पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) में भारत सरकार ने जनवरी 2014 में महापत्तन न्यासों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों की घोषणा की थी।

3.4. इस संबंध में, सीएचपीटी ने अपने पत्र दिनांक 19 अप्रैल 2014 द्वारा, संशोधित लागत विवरणों और संशोधित प्रस्तावित मसौदा दरमानों के साथ, 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार संपदा किरायों के लिए संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत किया था। सीएचपीटी ने हमारे पत्र दिनांक 27 अगस्त 2013 द्वारा हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्नों का भी जवाब दिया था और सूचित किया था कि प्रश्नों के जवाब भूमि नीति 2014 के अनुसार प्रस्तुत किए गए संशोधित प्रस्ताव के आधार पर प्रेषित किए गए हैं।

3.5. चूंकि प्रारंभिक प्रस्ताव के सापेक्ष संशोधित प्रस्ताव में बदलाव था, इसलिए संशोधित प्रस्ताव पर उपयोक्ताओं से विचार-विमर्श किया गया था। सीएचपीटी द्वारा प्रस्तुत किए गए संशोधित प्रस्ताव पर संयुक्त सुनवाई 23 मई 2014 को सीएचपीटी परिसर में आयोजित की गई थी। पत्तन भूमि के मूल्यांकन और किरायों में प्रस्तावित वृद्धि पर संयुक्त सुनवाई में उपयोक्ताओं द्वारा उठाई गई आपत्ति पर जवाब देते हुए, सीएचपीटी ने सीएचपीटी भूमि का नया मूल्यांकन करने के लिए इच्छा व्यक्त की थी और संशोधित प्रस्ताव दाखिल करने की इच्छा व्यक्त की थी। संयुक्त सुनवाई में यथा निर्णीत, सीएचपीटी को उसके भूखंडों का नया मूल्यांकन, यदि वह ऐसा चाहे तो, करने और अपना संशोधित प्रस्ताव 31 जुलाई 2014 तक दाखिल करने की सलाह दी गई थी।

3.6. हमारे पत्र दिनांक 27 मई 2014 के जवाब में, सीएचपीटी ने अपने पत्र दिनांक 4 अगस्त 2014 द्वारा बताया था कि सीएचपीटी के भूखंडों और भवनों के मूल्यांकन से संबंधित कार्य मूल्यांकनकर्ता फर्म को पहले ही सौंपा जा चुका है और फर्म से रिपोर्ट अभी प्राप्त होनी है। इसलिए, सीएचपीटी ने नए मूल्यांकन के आधार पर संशोधित प्रस्ताव भेजने के लिए अगले दो महीनों अर्थात् 30 सितम्बर 2014 तक समय विस्तार करने का अनुरोध किया था।

3.7. चूंकि पत्तन भूमि मूल्यांकनकर्ता की नियुक्ति करते हुए कार्यवाई पहले ही शुरू कर चुका है और भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रतीक्षा करने के लिए कहा गया था, इस प्राधिकरण ने सीएचपीटी को संपदा संशोधन प्रस्ताव दाखिल करने के लिए 30 सितम्बर 2014 तक का समय दिया था, जैसाकि इसके द्वारा अनुरोध किया गया था। चूंकि सीएचपीटी द्वारा दाखिल किए जाने वाले संशोधित संपदा संशोधन प्रस्ताव पर सभी संबद्ध स्टेकहोल्डर्स से नए सिरे से विचार-विमर्श किए जाने की आवश्यकता होगी और प्रस्ताव की नए सिरे से जांच करनी होगी, इसलिए इस प्राधिकरण ने अपने आदेश दिनांक 30 सितम्बर 2014 सीएचपीटी से संशोधित प्रस्ताव की मांग के लिए सीएचपीटी के संपदा संशोधन प्रस्ताव को बन्द कर दिया था। सीएचपीटी से जैसे और जब संशोधित प्रस्ताव प्राप्त होगा, नए सिरे से कार्यवाही करने का निर्णय लिया गया था। सीएचपीटी को इस प्राधिकरण द्वारा निपटान किए जाने तक इसके संपदा किरायों के संशोधन के लिए सीएचपीटी द्वारा नया प्रस्ताव दाखिल किए जाने तक समय-समय पर सरकारी नीति के अनुसार लागू दरों पर वृद्धि के साथ मौजूदा दरों को जारी रखने की अनुमति दी गई थी। यह आदेश राजपत्र सं. 293 द्वारा 15 अक्टूबर 2014 को भारत के राजपत्र में अधिसूचित किया गया है।

4.1. इसी परिप्रेक्ष्य में, सीएचपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 7 अक्टूबर 2014 और पत्र दिनांक 6 अक्टूबर 2014 द्वारा अपने संपदा किरायों के संशोधन के लिए अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया था। सीएचपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव में कही गई मुख्य बातों को नीचे सारबद्ध किया गया है:—

- (i). मै. जडोन एंड कम्पनी, मुम्बई को चेन्नई पत्तन न्यास में भूमि और भवनों का नए सिरे से मूल्यांकन करने के लिए नियुक्त किया गया है। मूल्यांकनकर्ता से प्राप्त रिपोर्ट भूमि नीति 2014 के अनुसार गठित भूमि आबंटन समिति (एलएसी) के समक्ष प्रस्तुत की गई थी।
- (ii). एलएसी ने 28 अगस्त 2014 को हुई अपनी बैठक में मूल्यांकन रिपोर्ट में निर्धारित दरों के आधार पर दरमानों को संशोधित करने की अनुशंसा की गई थी। यह मामला बोर्ड के समक्ष इसकी 28-08-2014 को हुई बैठक में पेश किया गया था जिसमें बोर्ड ने मूल्यांकनकर्ता, मै. जडोन एंड कम्पनी द्वारा सुझाए गए मूल्यांकन और एलएसी द्वारा की गई अनुशंसा के अनुसार दरमान के संशोधन के लिए टीएएमपी को संशोधित प्रस्ताव भेजने का संकल्प लिया था।
- (iii). भूमि आबंटन समिति ने पाया था कि भूमि की कई श्रेणियां हैं और कुछ वर्गीकरण प्रचालित नहीं किए जाते हैं अथवा ढांचे मौजूद नहीं हैं। मौजूदा दरमान में अंतरण क्षेत्र में मद सं. 3 खुला क्षेत्र, मद सं. 6 खुला साइड शैड और मद सं. 7 बबल ढांचा हटाए गए हैं। मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर टोंडियारपेट भूमि और शॉप इकाईयों के लिए नई दरें प्रस्तावित की गई हैं।

(iv). 2014 दिशानिर्देशों के अनुसार गठित एलएसी ने पाया था कि मौजूदा दरमान के अनुसार, मार्गाधिकार प्रभार 'चालित मीटर आधार' पर वसूल किए जा रहे हैं और भूमि नीति 2014 के अनुसार, इस पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र के लिए वर्ग मीटर आधार पर वसूल किया जाना है। तदनुसार, भूमि आबंटन समिति ने भूमि नीति 2014 के अनुसार मौजूदा दरों को संशोधित करने की अनुशंसा की थी। भूमि आबंटन समिति ने आबंटन के लिए शर्तें भी संशोधित करने का प्रस्ताव किया था।

(v). सीएचपीटी ने संशोधित मसौदा प्रस्तावित दरमान और लागत विवरण भेजे थे।

4.2. सीएचपीटी प्रस्ताव के अन्य मुख्य बिन्दु नीचे सारबद्ध किए गए हैं:-

- (i). भूमि नीति 2014 दिशानिर्देशों के अनुसार खंड 18 (क) के विकल्प (iv) के अनुसार निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य अर्थात् अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर पर आधारित है।
- (ii). प्रस्तावित दरें 1 अप्रैल 2014 से सूचकांकित की गई हैं और 5 प्रतिशत वार्षिक (समेकित) की दर से वार्षिक वृद्धि के अधीन, जैसाकि बोर्ड द्वारा भूमि नीति 2014 के खंड 18 (ग) के अनुसार, बी.आर. सं. 264 दिनांक 29 मार्च 2014 द्वारा अनुमोदित किया गया है।
- (iii). यह सुनिश्चित करने के लिए कि दरमानों में प्रस्तावित शर्तें भूमि नीति 2014 के अनुसार हैं, दरमानों के अध्याय-VI के मान-1 और मान-2 के अधीन सभी मौजूदा शर्तों और भूमि नीति 2014 के अनुसार संशोधित शर्तों को हटाने का प्रस्ताव किया गया है।
- (iv). प्रस्तावित संपदा किराया प्रशुल्क को दरमानों में पृथक अध्याय के रूप में शामिल करने का प्रस्ताव किया गया है और अध्याय-VI विविध प्रशुल्क के अधीन मौजूदा मान-1 और मान-2 हटाने का प्रस्ताव किया है।
- (v). प्रस्तावित संपदा किराया प्रशुल्क पर और मौजूदा अधिग्रहण स्तर का अनुमान वर्ष 2014-15 के लिए अतिरिक्त वित्तीय विवीक्षा क्रमशः रु0 24.71 करोड़ और रु0 24.80 करोड़ होगा।

4.3. मूल्यांकनकर्ताओं द्वारा निर्धारित और एलएसी द्वारा अनुशंसित दरें सीएचपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित मसौदा दरमानों के हिस्से के रूप में नीचे दिए गए हैं:-

(i). **मान 1: भूमि/स्थान/भवनों के आबंटन के लिए लाइसेंस शुल्क/पट्टा किराया**

| मद सं. | स्थान का विवरण  | इकाई                         | लाइसेंस शुल्क/पट्टा किराया (1-4-14 को आधार दर) रु0 प्रति कैलेंडर माह अथवा उसका भाग) |
|--------|---|------------------------------|---|
| 1.     | पत्तन के भीतर खुला क्षेत्र - अनपेव्ड  | 100 वर्ग मी. अथवा उसका भाग   | 5,520/-   |
| 2.     | पत्तन के भीतर खुला क्षेत्र - पेव्ड (पानी वाले मकादम भूतल के साथ हार्डनड)    | 100 वर्ग मी. अथवा उसका भाग   | 10,488/-  |
| 3.     | पत्तन के भीतर सीएचपीटी के रेलवे साइडिंग्स के किसी पर ट्रैक लम्बाई           | 1 चालित मीटर अथवा उसका भाग   | 1,656/-   |
| 4.     | पत्तन के भीतर ढका हुआ स्थान   | 10 वर्ग मी. अथवा उसका भाग    | 1,656/-   |
| 5.     | राजासल्लै में पत्तन के बाहर भवनों में वाणिज्यिक कार्यालय स्थान              | प्रति वर्ग मी. अथवा उसका भाग | 552/-   |
| 6.     | कार्यालयी उपयोग के लिए प्रयुक्त पत्तन के भीतर आरसीसी छत और टेरेस के साथ भवन | प्रति वर्ग मी. अथवा उसका भाग | 442/-   |
| 7.     | पत्तन के भीतर एसीसी शीट और किसी अन्य समान रूफिंग जैसे जी आई शीट के साथ भवन। | प्रति वर्ग मी. अथवा उसका भाग | 331/-   |
| 8.     | वाणिज्यिक उपयोग के लिए टॉडियारपेट हाऊसिंग कॉलोनी में भूमि                   | प्रति वर्ग मी. अथवा उसका भाग | 25/-  |
| 9.     | पत्तन के बाहर टॉडियारपेट हाऊसिंग कॉलोनी में शॉप यूनिट                       | प्रति वर्ग मी. अथवा उसका भाग | 552/-   |

टिप्पणी: उन क्षेत्रों के लिए जो निजी/सीमाशुल्क बंधित क्षेत्र घोषित किए गए हैं, दर भूमि/स्थान की ऐसी श्रेणी के लिए लागू दर का 120 प्रतिशत होगी।

(ii). **मान 2: सीएचपीटी के परिसरों में पाइपलाइन बिछाने के लिए मार्गाधिकार अनुमति हेतु प्रभार**

|   |  |
|---|--|
| पाइपलाइन/कन्वेयर आदि बिछाने के लिए मार्गाधिकार प्रभार | उपर्युक्त मान-1 में उल्लिखित स्थान की श्रेणी के लिए यथा लागू खुले क्षेत्र के लिए दर, पाइपलाइनों/कन्वेयरों आदि द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र के लिए जैसी भी स्थिति हो। |
|---|--|

टिप्पणी: मार्गाधिकार प्रभारों के प्रयोजन के लिए, एकल पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र उन पाइपलाइनों के व्यास और लम्बाई के आधार पर परिगणित किया जाना चाहिए। बहु-परतीय पाइपलाइन/कन्वेयर स्टेको के मामले में, बहुपरतीय पाइपलाइन/कन्वेयर स्टेको द्वारा अधिग्रहीत भौतिक क्षेत्र पर विचार किया जाना चाहिए और तत्संबंधी उपयोक्ता को यथानुपात आधार पर बिल दिया जाना चाहिए। जहां तक भूमिगत पाइपलाइनों का संबंध है, यदि उपयोक्ता स्थापित करते हैं कि भूमिगत क्रास-कंट्री पाइपलाइनों के ऊपरी क्षेत्र का कब्जा

भौतिक रूप से उनके साथ नहीं है तो ऐसे पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र, मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए, व्यास और लम्बाई का 50 प्रतिशत सुविचारित किया जाना चाहिए।

4.4. जैसाकि पहले बताया गया है, सीएचपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 7 अक्टूबर 2014 द्वारा निर्धारित प्रारूप में फार्म और इसकी शर्तों के साथ प्रस्तावित मसौदा दरमान भेजे थे। तत्पश्चात, सीएचपीटी ने अपने पत्र दिनांक 6 अक्टूबर 2014 द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट, भूमि आबंटन नीति के कार्यवृत्त, बोर्ड संकल्प, मसौदा दरमान और लागत विवरण भेजे थे।

5. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, प्रस्ताव दिनांक 6 अक्टूबर 2014 और 7 अक्टूबर 2014 की एक-एक प्रति हमारे पत्र दिनांक 22 अक्टूबर 2014 द्वारा संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियों के लिए परिचालित की गई थी। कुछ उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों ने अपनी टिप्पणियां भेजी थीं। ये टिप्पणियां सीएचपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में भेजी गई थीं। सीएचपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 3 दिसम्बर 2014 द्वारा उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों की टिप्पणियों पर जवाब भेजे थे।

6. प्रस्ताव की प्राथमिक संवीक्षा के आधार पर, सीएचपीटी से हमारे पत्र दिनांक 30 अक्टूबर 2014 द्वारा कुछ बिन्दुओं पर अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया था। 7 नवम्बर 2014 को संयुक्त सुनवाई के बाद और अनुस्मारक दिनांक 13 नवम्बर 2014 के बाद, सीएचपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 03 दिसम्बर 2014 के कवर में जवाब दिया था। हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्न और उनपर सीएचपीटी के जवाब नीचे तालिकाबद्ध किए गए हैं:-

|           | टीएएमपी द्वारा उठाए गए प्रश्न  | सीएचपीटी द्वारा जवाब   |
|-----------|--|--|
| <b>I.</b> | सामान्य:   |  |
| (i).      | फार्म-1 की टिप्पणी 1 में यथा उल्लिखित, सीएचपीटी प्रमाणित करे कि उसका प्रस्ताव पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी किए गए महापत्तनों के लिए भूमि नीति-2014 के अनुसार है।  | यह प्रस्ताव जनवरी 2014 में भारत सरकार द्वारा घोषित भूमि नीति 2014 के प्रावधानों के अनुसार है।  |
| (ii).     | फार्म-1 की टिप्पणी 2 में यथा उल्लिखित, सीएचपीटी इसके लिए एक प्रमाणपत्र भेजे कि क्षेत्रवार पट्टे पर दी गई भूमि पत्तन की भूमि उपयोग योजना के अनुसार है।  | क्षेत्र का आबंटन पत्तन की भूमि उपयोग योजना के अनुसार है।   |
| (iii).    | फार्म-1 की टिप्पणी में यथा उल्लिखित, सीएचपीटी पिछले तीन वर्षों अर्थात् 2011-12, 2012-13 और 2013-14 के लिए अलग-अलग क्षेत्र-वार वाणिज्यिक और अन्य प्रयोजनों के लिए पत्तन द्वारा स्वीकृत पट्टों के ब्योरे भेजे।   | वर्ष 2010, 2011 और 2012 के दौरान लाइसेंस आधार पर खुले स्थान के आबंटनों के ब्योरे हमारे पत्र दिनांक 19-4-2014 द्वारा पहले ही अग्रेषित किए जा चुके हैं। वर्ष 2011-12 से 2013-14 के लिए वाणिज्यिक और अन्य प्रयोजनों के लिए पत्तन द्वारा दिए गए बाह्य पत्तन परिसरों से संबंधित पट्टों के ब्योरे भेजे गए हैं। |
| (iv).     | यदि किसी मामले पर सीएचपीटी का प्रस्ताव ऊपर उल्लिखित भूमि नीति दिशानिर्देशों से विपथित है, तो सीएचपीटी उसके ब्योरे और उसके लिए कारण बताए।   | भूमि नीति 2014 प्रावधानों से कोई विपथन नहीं है।  |
| (v).      | फार्म-1 की टिप्पणी-4 महापत्तन से पुष्टि करने की अपेक्षा करती है कि विकास लागत पत्तन द्वारा प्रयुक्त भूमि और वास्तविकताओं अथवा यथानुपात आधार पर किराये योग्य भूमि की प्रत्येक श्रेणी के लिए आबंटित की गई है। सीएचपीटी ने इस संबंध में कुछ भी उल्लेख नहीं किया है। सीएचपीटी मूल लागत और भूमि की प्रत्येक श्रेणी के लिए तत्पश्चात प्रोद्भूत विकास की लागत भेजे। यह भी बताया जाए कि क्या विकास लागत किराया-योग्य भूमि के लिए आबंटित की गई है। आबंटन का आधार, क्या वास्तविक अथवा यथानुपात आधार पर, यह भी बताएं। | पत्तन द्वारा प्रयुक्त भवनों और भूमि से संबंधित विकास लागत प्रबंधन तथा सामान्य उपरिचयों से घटाए गए हैं और कि वास्तविकताओं पर संपदा किराया गतिविधि के लिए किराया-योग्य गतिविधि और भवनों से संबंधित है। तथापि, आगे आबंटन, श्रेणीवार अथवा क्षेत्रवार नहीं किया गया है।                                       |
| (vi).     | पत्तन द्वारा प्रेषित फार्म-1 में, यह देखा गया है कि पत्तन ने क्र.सं. क (I) में कुल पत्तन क्षेत्र 677.2668 एकड़ दर्शाया गया है। इस संबंध में, सीएचपीटी निम्नलिखित स्पष्ट/प्रेषित करे:   |  |
|           | (क). फार्म-1 के क्र.सं. क (III) में यथा निर्दिष्ट कुल क्षेत्र के उपयोग में, पत्तन प्रचालनों के लिए उपयोग किया गया भूमि क्षेत्र (320.0956 एकड़), पत्तन कर्मचारियों के आवासीय प्रयोजनों के लिए (80.874) और वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए आबंटित (116.518 एकड़ + 34.84 एकड़), पत्तन द्वारा यथा प्रेषित, का कुल जोड़ केवल 551.9676 एकड़ परिगणित होता है। सीएचपीटी अन्तर का कारण बताए और अन्तर का मिलान करे।   | एक संशोधित फार्म-1 सीएचपीटी द्वारा संलग्न किया गया है। I और III के बीच अन्तर पत्तन उपयोग से इतर जैसे सड़कें और यार्ड, लॉन, गार्डन आदि के लिए उपयोग किए गए क्षेत्र का प्रतिनिधित्व करता है।   |
|           | (ख). मूल्यांकनकर्ता ने अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट (परिचय भाग में) उल्लेख किया था कि सीएचपीटी ने पत्तन के भीतर 587 एकड़, राजाजीसल्लै में 18.60 एकड़, टोंडियारपेट हाऊसिंग कॉलोनी में 80.82 एकड़ और थिरुसुलम में 2.13 एकड़ के लगभग भूमि मपाई की थी  | फार्म-1 के क्र.सं. 1 के अधीन ब्योरे सही हैं और संशोधित फार्म-1 भेजा गया है।  |

|        |   |   |
|--------|---|---|
|        | जिसका जोड़ 688.55 एकड़ होता है। सीएचपीटी अन्तर का मिलान करे और अन्तर के विस्तृत ब्योरे भेजे।  |   |
| (vii)  | हालांकि सीएचपीटी ने क्र.सं. ख (VI) पर इसके द्वारा प्रोद्भूत विकास लागतों की राशि दर्शाई है, परन्तु इसने क्र.सं. ख (VII) पर यथा अपेक्षित विकास लागतों के आबंटन नहीं भेजे थे। सीएचपीटी अपेक्षित ब्योरे भेजे और विकास लागतों के आबंटन का आधार भी निर्दिष्ट करें।   | <p>प्रमुख विकास लागतों (राजस्व व्यय), अर्थात् किराये योग्य भूमि और भवनों से संबंधित सड़कें, ड्रेनेज, सीवेज, बिजली आपूर्ति, पानी चढ़ाना आदि पर प्रोद्भूत व्यय संपदा किराया गतिविधि के तहत व्यय रूप में लेखांकित किया गया है। पत्तन द्वारा प्रयुक्त भूमि और भवनों पर प्रोद्भूत व्यय 'प्रबंधन तथा सामान्य प्रशासन उपरिव्ययों' के रूप में लेखांकित किए गए हैं।</p> <p>सड़कों आदि के द्वारा प्रोद्भूत पूंजी व्यय प्रशुल्क के सामान्य संशोधन के लिए दाखिल किए गए फार्म-4क के क्र.सं. II (v) पर दिए गए हैं। ऐसा व्यय पूंजीकृत किया गया है और व्यय संपदा किराया गतिविधि से वसूल किया गया है।</p> <p>तथापि, जैसाकि उपर्युक्त बिन्दु सं. (v) के जवाब में बताया गया है, किराये-योग्य भूमि की प्रत्येक श्रेणी के लिए लागत का आगे आबंटन नहीं किया गया है।</p>  |
| (viii) | सीएचपीटी द्वारा प्रेषित फार्म-1 में, सीएचपीटी ने भूमि मूल्य के निर्धारण के संबंध में क्र.सं. ग (VIII) और (IX) पर बताया है कि राज्य सरकार रेडी रिकनर, पिछले तीन वर्षों के लेनदेन, उच्चतम स्वीकृत निविदा से संबंधित प्रासंगिक ब्योरे कोई अन्य प्रासंगिक कारक प्रस्ताव के साथ टीएमपी को 19 फरवरी 2013 को पहले ही भेजे जा चुके हैं। तथापि, सीएचपीटी द्वारा प्रेषित भूमि आबंटन समिति (एलएसी) की रिपोर्ट को मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट के आधार केवल बाजार मूल्य लिया गया दिखाई दिया है और सिफारिशें किए जाने के समय अन्य पैरामीटरों पर विचार किया गया दिखाई नहीं देता है। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, एलएसी से अपेक्षा की जाती है कि भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए खंड 18(क) में उल्लिखित कारकों के उच्चतम को लेखा में लिया जाए। इस परिप्रेक्ष्य में, सीएचपीटी स्पष्ट करे कि क्या केवल मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट के विचार के लिए सीएचपीटी द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोण 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(क) के अनुसार है। | <p>भूमि नीति 2014 के अनुसार गठित भूमि आबंटन समिति (एलएसी) ने 11 मार्च 2014 को हुई अपनी बैठक में, भूमि नीति 2014 में निर्धारित विभिन्न विकल्पों के अधीन बाजार मूल्य पर विस्तार से चर्चा की थी और विकल्प IV, जो चार विकल्पों में से सबसे कम है, के अनुसार, उसके कारण दर्ज किए जाने के बाद बाजार मूल्य की अनुशंसा की थी। एलएसी की 11 मार्च 2014 को हुई बैठक के कार्यवृत्तों की एक प्रति हमारे पत्र दिनांक 19 अप्रैल 2014 द्वारा पहले ही अग्रेषित की जा चुकी है। विकल्प (i) से (iii) के अधीन निर्धारित बाजार मूल्य के विवरणों के साथ कार्यवृत्तों की एक प्रति भेजी गई है, जो इस प्रस्ताव के एक हिस्से के रूप में हो सकता है। विकल्प (i) से (iv) के अधीन किरायों का तुलनात्मक विवरण विकल्प (iv) के अनुसार संशोधित किरायों के आधार पर अद्यतन किया गया है और भेजा गया है।</p> <p>तेज वृद्धि के लिए 23 मई 2014 को हुई संयुक्त सुनवाई में उपयोक्ताओं द्वारा उठाई गई आपत्तियों के आधार पर, टीएमपी ने सीएचपीटी को भूखंडों का नए सिरे से मूल्यांकन करने और संशोधित प्रस्ताव जमा करने की सलाह दी थी। तदनुसार, नए सिरे से मूल्यांकन किया गया है और एलएसी ने नई मूल्यांकन रिपोर्ट में निर्धारित की गई दरें भी अनुमोदित की हैं। विकल्प (i) से (iii) के तहत बाजार मूल्य पर एलएसी द्वारा दोबारा विचार नहीं किए गए थे क्योंकि इन विकल्पों के अधीन निर्धारित दरें विकल्प (iv) की अपेक्षा बहुत अधिक थी। इसलिए, यह सूचित किया गया है कि एलएसी ने भूमि नीति 2014 के अधीन सभी विकल्पों को लेखा में लिया गया है।</p> |
| (ix)   | सीएचपीटी ने सम्पूर्ण मौजूदा और प्रस्तावित दरमानों के बीच तुलनात्मक स्थिति और फार्म-1 के भाग-2 में यथा अपेक्षित लेते हुए शर्तें नहीं भेजी हैं। सीएचपीटी, शर्तों में प्रस्तावित प्रभारों का औचित्य बताते हुए, निर्धारित प्रारूप में मौजूदा और प्रस्तावित शर्तों के साथ मौजूदा तथा प्रस्तावित किरायों की तुलना भेजें।  | <p>दरों में किए गए बदलाव मौजूदा दरों के स्ट्राइकथू के द्वारा दर्शाए गए हैं और प्रस्तावित दरें मौजूदा तथा प्रस्तावित दरों की आसान तुलना के लिए बोल्ड अक्षरों में दर्शाए गए हैं।</p> <p>यह भी बताया गया है कि मौजूदा दरमान शर्तें भूमि नीति दिशानिर्देश, 2004 की घोषणा से पहले निर्धारित की गई थीं। बहुत-से मौजूदा खंड भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार नहीं देखे गए हैं।</p> <p>एलएसी ने 28-8-2014 को हुई अपनी बैठक में मौजूदा दरमान में शर्तों की समीक्षा की थी और भूमि नीति 2014 के अनुसार संशोधित शर्तों का सैट अनुमोदित किया था। तदनुसार, दरमान में मौजूदा शर्तें एलएसी द्वारा अनुमोदित शर्तों से बदली गई हैं।</p> <p>उपर्युक्त के मद्देनजर, भूमि नीति 2014 के अनुसार मौजूदा दरमान शर्तों और प्रस्तावित शर्तों की एक से एक तुलना मुश्किल पाई गई है।</p> <p>तथापि, संभावित सीमा तक प्रस्तावित शर्तों के सापेक्ष मौजूदा शर्तों की तुलनात्मक स्थिति देते हुए एक विवरण तैयार किया गया है और भेजा गया है।</p>  |
| (x)    | जब पत्तन ने पट्टा किरायों में वृद्धि का प्रस्ताव किया था, तब पत्तन द्वारा प्रेषित फार्म-2क में प्रशुल्क के मौजूदा स्तर पर भूमि और भवनों से आय के समान स्तर का अनुमान लगाने के लिए कारण स्पष्ट नहीं है। सीएचपीटी प्रशुल्क के प्रस्तावित स्तर पर आय के स्तर में विधिवत् वृद्धि को लेते हुए संशोधित फार्म-2क भेजें। सीएचपीटी इस संबंध में  | हमारे पत्र दिनांक 6-19-2014 के साथ भेजे गए संशोधित फार्म-2क में, प्रस्तावित संशोधन के लेखा पर पट्टा किराया आय में वृद्धि वर्ष 2014-15 और 2015-16 के लिए ली गई है। चूंकि वर्ष 2013-14 पहले ही समाप्त हो चुका है, इसलिए वृद्धि पर विचार नहीं किया गया है।   |

|            |  |  |
|------------|--|--|
|            | गणना भेजे।   | उपर्युक्त के अलावा, प्रचालनात्मक प्रयोजन के लिए प्लॉटों का लाइसेंस देने से आय कार्गो प्रहस्तन गतिविधि (भंडारगृह) के अधीन लेखांकित किया गया है। इस संबंध में अतिरिक्त वित्तीय विवीक्षाओं को अगले दो वर्षों 2014-15 से 2015-16 के लिए प्रस्तावित वृद्धि (मौजूदा वर्धित दरों में 39 प्रतिशत से 116 प्रतिशत के बीच) को लेते हुए रु0 43.58 करोड़ (लगभग) परिगणित होता है।  |
| <b>II.</b> | भूमि का मूल्यांकन:   |  |
| (i).       | विकल्प-1 अर्थात् राज्य सरकार रेडी रिकनर के अधीन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के संदर्भ में, सीएचपीटी निम्नलिखित स्पष्ट/प्रेषित करे:-   |  |
|            | (क) सीएचपीटी ने विकल्प-1 अर्थात् राज्य सरकार रेडी रिकनर के अधीन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के संदर्भ में प्रश्नों पर पहले जवाब देते समय, दर्शाया था कि राज्य सरकार रेडी रिकनर में बाजार मूल्य 1 अप्रैल 2012 से प्रभावी है। इस संबंध में, सीएचपीटी वर्ष 2014 के लिए यथा लागू राज्य सरकार रेडी रिकनर के आधार पर बाजार मूल्य दर्शाए।  | राज्य सरकार रेडी रिकनर में निर्दिष्ट बाजार मूल्य 1 अप्रैल 2012 से प्रभावी है। राज्य सरकार रेडी रिकनर उसके बाद संशोधित किया गया है।   |
|            | (ख) जब सीएचपीटी से यह स्पष्ट करने के लिए कहा गया था कि राजाजीसल्लै (नार्थ बीच रोड) के लिए यथा लागू भूमि का बाजार मूल्य कैसे 'जल आबद्ध मकादम भूतल के साथ हार्डनड खुला क्षेत्र' के लिए भूमि का मूल्य निर्धारित करने के लिए प्रतिनिधित्व करने के लिए पर्याप्त है, तब सीएचपीटी ने प्रत्युत्तर दिया था कि राज्य सरकार रेडी रिकनर में निर्दिष्ट दिशानिर्देश मूल्य आवासीय भूखंडों के लिए है, जो पत्तन भूखंडों के लिए प्रासंगिक नहीं हो सकता क्योंकि पत्तन भूखंड वाणिज्यिक प्रयोजनों के इस्तेमाल किए जाते हैं। इस प्रकार, जब सीएचपीटी का स्वयं का मत है कि राज्य सरकार रेडी रिकनर में निर्दिष्ट मूल्य पत्तन भूखंडों के लिए प्रासंगिक नहीं हो सकते हैं तो 'जल आबद्ध मकादम भूतल के साथ हार्डनड खुला क्षेत्र' के लिए भूमि का मूल्य निर्धारित करने के लिए प्रतिनिधि के रूप में राजाजीसल्लै (नार्थ बीच रोड) के लिए यथा लागू भूमि के बाजार मूल्य पर विचार करने का कारण स्पष्ट नहीं है। सीएचपीटी इस मामले को विस्तार से स्पष्ट करे। | राज्य सरकार रेडी रिकनर में पत्तन भूखंडों के लिए अलग-से दिशानिर्देश मूल्य नहीं दर्शाए गए हैं। इसलिए, राजाजीसल्लै, जोकि पत्तन सीमा के समीप है, में दिशानिर्देश मूल्य तुलना के लिए सुविचारित किया गया है जैसाकि इसे भूमि नीति प्रावधान में विकल्पों में से एक विकल्प के रूप में उल्लिखित किया गया है।<br><br>इसके अलावा, जैसाकि 11-3-14 को हुई एलएसी की बैठक के कार्यवृत्तों से देखा जा सकता है, एलएसी ने सही बताया है कि राजाजीसल्लै में राज्य सरकार दिशानिर्देश मूल्य पत्तन के भीतर भूखंडों के बाजार मूल्य का निर्णय लेने के लिए प्रासंगिक नहीं होंगे। इसलिए, एलएसी द्वारा इस विकल्प की अनुशंसा की गई है। |
| (ii).      | विकल्प-II अर्थात् पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत लेनदेन के अधीन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के संदर्भ में, सीएचपीटी निम्नलिखित स्पष्ट/प्रेषित करे:-<br><br>प्रश्नों का जवाब देते समय, सीएचपीटी ने पहले उल्लेख किया था कि चूंकि पिछले 3 वर्षों के दौरान पंजीकृत लेनदेनों का वास्तविक मूल्य पंजीकरण प्राधिकारियों से प्राप्त नहीं किया जा सका था, कई कोशिशें करने के बावजूद और चूंकि बिक्री लेनदेन सामान्य तौर पर केवल दिशानिर्देश मूल्य पर किए जाते हैं, इसलिए विकल्प-I के अधीन सुविचारित बाजार मूल्य इस विकल्प के लिए भी सुविचारित किया गया है। इस संबंध में, दिया गया है कि सीएचपीटी वर्ष 2014 के लिए यथा लागू राज्य सरकार रेडी रिकनर के आधार पर बाजार मूल्य दर्शाता रहेगा, जैसाकि ऊपर मांग की गई है, सीएचपीटी वर्ष 2012 से 2014 के दौरान पंजीकृत बिक्री लेनदेनों के आधार पर, भूखंडों के औसत बाजार मूल्य पर विचार करते हुए इस विकल्प के अधीन लाइसेंस शुल्क निर्धारित करे।                   | कृपया उपर्युक्त बिन्दु (क) के मामले में दिए गए जवाब पर विचार किया जाए।   |
| (iii)      | विकल्प-III अर्थात् पत्तन भूमि का उच्चतम स्वीकृत टेंडर के अधीन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के संदर्भ में, सीएचपीटी निम्नलिखित स्पष्ट/प्रेषित करे:-   |  |

|             |   |   |
|-------------|---|---|
|             | (क) वर्ष 2009-10 के लिए बोली मूल्यों की अपेक्षा कम होते हुए वर्ष 2010-11 के लिए बोली मूल्यों के बारे में प्रश्न का जवाब देते समय, सीएचपीटी ने पहले बताया था कि 2009-10 की तुलना में वर्ष 2010-11 के दौरान बोली मूल्यों में कटौती सीएचपीटी के माध्यम से लौह अयस्क निर्यात की मात्रा में काफी कटौती की वजह से है, इससे प्लॉटों की कम/कोई भी मांग नहीं होगी। इस संबंध में, सीएचपीटी स्पष्ट करे कि लौह अयस्क की मात्रा में कमी होने की वजह से प्लॉटों की कम/कोई भी मांग नहीं होने का भूमि के बाजार मूल्य पर प्रभाव पड़ेगा।  | जैसाकि 11-3-14 को हुई एलएसी की बैठक के कार्यवृत्तों से देखा जा सकता है, पत्तन सीमाओं के भीतर भूखंडों का बाजार मूल्य पत्तन प्रचालनों अर्थात् प्रहस्तित थ्रुपुट की मात्रा, आने वाले पोतों की संख्या आदि पर निर्भर है। उच्च न्यायालय के आदेश से लौह अयस्क और कोयला के प्रहस्तन को रोकने के बाद, प्लॉटों की मांग में काफी कटौती हुई है।   |
|             | (ख) सीएचपीटी 2012 से 2014 अवधि के दौरान पत्तन भूमि के उच्चतम स्वीकृत टेंडर पर विचार करते हुए इस विकल्प के अधीन लाइसेंस शुल्क निर्धारित करे।   | पत्तन में कोयला तथा लौह अयस्क प्रहस्तन को रोकने की वजह से प्लॉटों की बहुत कम हुई मांग के मद्देनजर 2012 से 2014 तक भूखंडों के आबंटन के लिए निविदा प्रक्रिया अंगीकृत नहीं की गई है।   |
| (iv)        | विकल्प-IV अर्थात् अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता के अधीन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के संदर्भ में, सीएचपीटी निम्नलिखित स्पष्ट/प्रेषित करे:-  |   |
|             | (क) मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रेषित मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति से, यह देखा गया है कि मूल्यांकनकर्ता ने अपनी रिपोर्ट में वर्ष 2000-01 में प्रचलित पट्टा किराया में 2.76 गुना की समेकित सूचकांक दर लागू करते हुए वर्ष 2013-14 के लिए किरायों हेतु दरमानों में निर्धारित किए हैं। उक्त समेकित सूचकांक में 2000-01 से 2013-14 तक अवधि में सीएचपीटी के टनभार तथा सकल राजस्व, भूमि कीमत मुद्रास्फीति, आरबीआई लागत मुद्रास्फीति को शामिल किया बताया गया है। इस संबंध में, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि संपदा किरायों पर सीएचपीटी द्वारा पहले दाखिल किए गए प्रस्ताव के संबंध में 23 मई 2014 को चेन्नई में हुई संयुक्त सुनवाई के दौरान, उपयोक्ताओं ने उल्लेख किया था कि तक सीएचपीटी भूमि का मूल्यांकन वाणिज्यिक मूल्यांकन पर आधारित था और औद्योगिक मूल्यांकन पर आधारित नहीं था और औद्योगिक आधार पर मूल्यांकन करने के लिए अनुरोध किया था। इस संबंध में, सीएचपीटी स्पष्ट करे कि समेकित सूचकांक के आधार पर मूल्यांकनकर्ता द्वारा किरायों का मौजूदा निर्धारण कैसे सुनवाई के दौरान उपयोक्ताओं द्वारा किए गए अनुरोध के अनुसार है। | भूमि नीति 2014 दिशानिर्देशों के अनुसार मूल्यांकन संभव नहीं है क्योंकि 30 वर्ष पट्टा अथवा लाइसेंसों की अवधि के लिए भूमि का ऐसा लेनदेन पत्तन के पड़ोस में दर्ज नहीं किया गया है। उपलब्ध संपत्तियां भी सीमित हैं। उपर्युक्त के मद्देनजर, मूल्यांकनकर्ता ने पत्तन की वृद्धि के सापेक्ष औद्योगिक वृद्धि पर विचार करते हुए वृद्धि पद्धति अंगीकृत की थी और समेकित सूचकांक कार्यपद्धति अंगीकृत करते हुए तत्संबंधी किरायों पर निर्धारित किया गया है। एलएसी ने भी मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दरें अनुमोदित की थी। संयुक्त सुनवाई में उपयोक्ताओं की आपत्तियां/निवेदन मुख्य रूप से संपदा किरायों में प्रस्तावित तीव्र वृद्धि के संदर्भ में था, विशेषतः खुले स्थान के मामले में प्रस्तावित 721 प्रतिशत की वृद्धि। संशोधित मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार, प्रस्तावित वृद्धि केवल 39 प्रतिशत से 116 प्रतिशत के बीच है। चूंकि संपदा किरायों में प्रस्तावित वृद्धि में कटौती की गई है, इसलिए यह महसूस किया गया है कि संशोधित मूल्यांकन उपयोक्ताओं की चिंता को देखेगा। |
|             | (ख) टोंडियारपेट में भूमि के संबंध में, वर्ष 2000-01 में क्षेत्र के लिए किरायों के अभाव में, मूल्यांकनकर्ता ने भूमि के वर्तमान पूंजी मूल्य के साथ सीधे बाजार अध्ययन और तुलना के आधार पर किराये निर्धारित किए बताए गए हैं। इस संबंध में, सीएचपीटी वाणिज्यिक उपयोग के लिए टोंडियारपेट हाऊसिंग कॉलोनी में भूमि के लिए रु0 25/- प्रति केलेंडर माह और पत्तन के बाहर टोंडियारपेट हाऊसिंग कॉलोनी में शॉप यूनिटों के लिए रु0 552/- प्रति केलेंडर माह पर पहुंचने के लिए गणनाएं भेजें।   | मूल्यांकनकर्ता ने अपनी रिपोर्ट में बताया है कि उन्होंने भूमि के वर्तमान पूंजी मूल्य के साथ सीधे बाजार अध्ययन और तुलना के आधार पर किराये दिए हैं। मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दरों की एलएसी द्वारा अनुशंसा की गई है।   |
| (v)         | 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, एलएसी को भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए खंड 18(क) में उल्लिखित कारकों के उच्चतम को लेखा में लेना है। दिया गया है कि सीएचपीटी अन्य विकल्पों के आधार पर बाजार मूल्य की समीक्षा करता रहेगा, जैसाकि पहले चर्चा की गई है, यदि वह ऐसा चाहता है, इसके द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोण की समीक्षा कर सकता है और विकल्प के आधार पर लाइसेंस शुल्क के लिए प्रस्ताव कर सकता है, जो भूमि का उच्चतम बाजार मूल्य निर्धारित करता है। किसी मामले में, यदि एलएसी/पत्तन उच्चतम कारक का चयन करने की स्थिति में नहीं होता है तो उसके कारण भी बताएं।   | जैसाकि पहले बताया गया है, एलएसी ने 11 मार्च 2014 को हुई अपनी बैठक में इस मुद्दे पर विस्तार से चर्चा की थी। समिति ने विस्तार से चर्चा करने के बाद और सीएचपीटी के करीब मेगा प्राइवेट पोर्ट्स से प्रतिस्पर्धा और संपर्क बाधाओं पर विचार करते हुए, मूल्यांकन रिपोर्ट (विकल्प-IV) के आधार पर परिगणित दरें अंगीकृत करने का निर्णय लिया है, जबकि यह अन्य विकल्पों की तुलना में कमतर है।  |
| <b>III.</b> | <b>प्रस्तावित किराये और शर्तें:</b>   |   |
| (i)         | खुला स्थान के मौजूदा विवरण को परिवर्तित कर 'पत्तन के भीतर खुला स्थान - अनपेक्ष' और हार्डनड खुला स्थान के मौजूदा विवरण को परिवर्तित कर 'पत्तन के भीतर खुला स्थान - पेव (जल आबद्ध   | मौजूदा दरमान 'खुला स्थान' और 'हार्डनड खुला स्थान डब्ल्यूबीएम के साथ' के लिए लाइसेंस शुल्क निर्धारित करता है। खुला स्थान अनपेक्ष भूमि को कवर करता है। अनपेक्ष भूमि से विकसित भूमि को भिन्न करने के लिए, विकसित भूमि के लिए   |

|        |  |   |
|--------|--|---|
|        | मकादम भूतल के साथ हार्डनड) का प्रस्तावित दरमान में प्रस्ताव करने के कारण बताएं।  | विवरण डब्ल्यूबीएम के साथ हार्डनड क्षेत्र तकनीकी शब्द 'पेव्ड' के अनुसार संशोधित किया गया है। यह संशोधन स्पष्टता लाने के लिए मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर किया गया है।  |
| (ii)   | निर्यात कार्गो (बेरिट्स, लम्पस, क्वार्टज, आदि) के लिए अंतरण क्षेत्र में खुला स्थान के लिए निर्धारित मौजूदा लाइसेंस शुल्कों को हटाने के लिए कारण और प्रस्तावित दरमान में टिप्पणी 1 शामिल किए जाने के कारण स्पष्ट करें।  | अंतरण क्षेत्र सभी उपयोक्ताओं से संबंधित आयात/निर्यात कार्गो के भंडारण का साधन है। कोई भंडारण प्रभार वसूल नहीं किए जाएंगे यदि कार्गो को निःशुल्क दिनों के भीतर नौभरण/डिलीवरी के लिए हटाया जाता है। यदि कार्गो निःशुल्क दिनों के बाद भी रखा रहता है तो दरमान के अनुसार विलंबशुल्क लागू होगा। एलएसी द्वारा यथा अनुशंसित, 'अंतरण क्षेत्र में खुला स्थान' के लिए लागू पृथक दर को उपर्युक्त क्षेत्र का प्रभावी ढंग से उपयोग करने के लिए हटाने का प्रस्ताव किया गया है।  |
| (iii)  | प्रस्तावित दरमानों में खुला साइडिड शैड के लिए निर्धारित मौजूदा लाइसेंस शुल्कों को हटाने का कारण स्पष्ट करें।   | खुला साइडिड शैड कोई नहीं है परन्तु दो साइडों पर दीवारों, जोकि खुला स्थान के बहुत ही करीब है, के साथ खुला स्थान (पेव्ड) है। ओपर साइडिड शैड बड़े पैमाने पर कोयला आबंटियों द्वारा इस्तेमाल किया जाता था। कोयला प्रहस्तन पर रोक की वजह से, ओपर साइडिड शैड के लिए कोई मांग नहीं है। ओपन साइडिड शैड श्रेणी में उपलब्ध 24046.84 वर्ग मी. के कुल क्षेत्र में से, केवल 514.84 वर्ग मी. क्षेत्र ही वर्तमान में आबंटित किया गया है। मौजूदा दरमान में 'ओपर साइडिड शैड' के लिए निर्धारित उच्चतर दर अन्य प्रयोजनों के लिए क्षेत्र का उपयोग करने के लिए अवरोधक के रूप में कार्य करती है। इसलिए, 'ओपर साइडिड शैड' के लिए निर्धारित पृथक दर हटाने का प्रस्ताव किया गया है, जैसाकि क्षेत्र का प्रभावी ढंग से उपयोग करने के लिए एलएसी द्वारा अनुशंसा की गई है। |
| (iv)   | 'राजाजीसल्लै' में पत्तन के बाहर भवनों में वाणिज्यिक कार्यालय स्थान के रूप में पत्तन की सीमाओं के करीब अथवा राजाजीसल्लै पर कार्यालय स्थान के रूप में उपयोग के लिए आबंटित भवनों के मौजूदा विवरण में परिवर्तन किए जाने का प्रस्ताव किए जाने का कारण स्पष्ट करें।  | राजाजीसल्लै में पत्तन संपत्ति की वाणिज्यिक उपयोग के लिए संभावनाएं हैं। इसलिए, यह विवरण मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर थोड़ा सा संशोधित किया गया है।   |
| (v)    | प्रस्तावित दरमान में बबल ढांचे के लिए निर्धारित मौजूदा लाइसेंस शुल्कों को हटाने का कारण स्पष्ट करें।   | बबल ढांचा पत्तन के भीतर प्रदूषण स्तर को कम करने के लिए कोयला प्रहस्तन हेतु मुख्य रूप से निर्मित किया गया था। पत्तन में कोयला प्रहस्तन पर रोक लगने के बाद, बबल ढांचे के लिए कोई मांग नहीं है। वैसे, 'बबल ढांचे' के लिए मौजूदा दर रिबनडेन्ट हो गया है। इसलिए, 'बबल ढांचा' के लिए दर को हटाने का प्रस्ताव किया गया है, जैसाकि एलएसी द्वारा अनुशंसा की गई है।   |
| (vi)   | वाणिज्यिक उपयोग के लिए टॉडियारपेट हाऊसिंग कॉलोनी और पत्तन के बाहर टॉडियारपेट हाऊसिंग कॉलोनी में शॉप यूनिटों हेतु लाइसेंस शुल्क शामिल किए जाने का अब प्रस्ताव किए जाने का कारण स्पष्ट करें।   | मौजूदा दरमानों में टी.एच. कॉलोनी क्षेत्र के लिए दरें नहीं दी गई हैं। मूल्यांकन रिपोर्ट में बाजार मूल्य दृष्टिकोण के आधार पर टी.एच. कॉलोनी भूमि दूकान इकाईयों के लिए पृथक दरें शामिल की गई हैं। इसलिए, दरमानों में इसे शामिल किए जाने का प्रस्ताव किया गया है।   |
| (vii)  | 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देश वार्षिक वृद्धि निर्धारित करने की स्वतंत्रता देते हैं जो 2 प्रतिशत से कम नहीं होंगे। देखा गया है कि सीएचपीडी ने 1 अप्रैल 2015 की शुरुआत से 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है। वार्षिक वृद्धि की उच्चतर दर की मांग करने का कारण स्पष्ट करें।  | 2014 की भूमि नीति पत्तन को यह अधिकार देती है कि न्यूनतम 2 प्रतिशत के अधीन वृद्धि की दर निर्धारित करे। इससे पहले, खुले स्थान पर 2 प्रतिशत और भवनों तथा ढके हुए स्थान पर 5 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि अधिरोपित की गई थी। भूमि नीति 2014 के प्रावधानों के आधार पर, बोर्ड ने बी.आर. सं. 264 दिनांक 29-3-2014 द्वारा सभी श्रेणी के स्थान जैसे खुला स्थान, ढका हुआ स्थान, भवन के लिए 1-4-2014 से एकसमान रूप से 5 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि अनुमोदित की थी।   |
| (viii) | 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में विनिर्दिष्ट किया गया है कि पत्तन सीमाओं में पाइपलाइन/कन्वेयर आदि बिछाने की लागत के प्रतिशत के रूप में एकमुश्त पर्यवेक्षण प्रभारों का भुगतान किया जाएगा। इस संबंध में, सीएचपीटी ने पाइपलाइनों की लागत और पाइपलाइनें बिछाने की लागत के 15 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पर्यवेक्षण प्रभार निर्धारित किया है। इस संबंध में, सीएचपीटी निम्नलिखित स्पष्ट/प्रेषित करे:- |   |
|        | (क) हालांकि दिशानिर्देश पाइपलाइन बिछाने की लागत के प्रतिशत के रूप में एकमुश्त पर्यवेक्षण प्रभारों की वसूली विनिर्दिष्ट करता है, परन्तु सीएचपीटी ने पाइपलाइनों की लागत पर वसूली का भी प्रस्ताव किया   | 'मार्गाधिकार अनुमति प्रदान किए जाने के लिए शर्त' के अधीन क्र.सं. 4 में निर्धारित शर्त को निम्नवत् बदला गया है:-<br>'मार्गाधिकार अनुमति प्रदान किए जाने से पहले पत्तन सीमाओं में   |



|      |  |  |
|------|--|--|
|      | है। सीएचपीटी पर्यवेक्षण प्रभारों के निर्धारण के लिए भी पाइपलाइनों की लागत को शामिल किए जाने का कारण बताएं। यह स्पष्ट करें कि क्या पाइपलाइनों की लागत को शामिल करना भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार सही है। | पाइपलाइन/केबल/कन्वेयर बिछाने की लागत के 15 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पर्यवेक्षण प्रभार। यह सिंगल बॉय मूरिंग (एसबीएम)/सिंगल प्वाइंट मूरिंग (एसपीएम)/समुद्र के नीचे पाइपलाइनों के लिए लागू नहीं है जिसके लिए लागू पर्यवेक्षण प्रभार मामला दर मामला आधार पर बोर्ड द्वारा निर्णीत किया जाएगा।”<br><br>यह भी सूचित किया गया है कि शीर्ष - II मासिक लाइसेंस आधार पर आबंटन के लिए शर्तों के अधीन क्र.सं. 1 में भी प्रचालनात्मक आवश्यकता के आधार पर मामूली संशोधन किया गया है जोकि निम्नवत् है:-<br>“मासिक लाइसेंस आधार पर स्थान (भूमि/शैड/भवन) के आबंटन की अपेक्षा करने वाले व्यक्तियों को यह कहते हुए सामान जमा करने से पहले लिखित में आवेदन करना होगा कि ऐसे भंडारित किए गए सामानों के सभी जोखिम और जिम्मेदारी उसकी होने की स्वीकृति सीएचपीटी द्वारा निर्धारित फार्म में स्वीकार करनी होगी। परन्तु यह सीएचपीटी के विवेकाधिकार पर निर्भर करेगा कि स्थान आबंटित किया जाए अथवा आबंटित करने से इंकार किया जाए। लाइसेंसशुदा स्थान को आगे किराये पर देने की अनुमति नहीं दी जाएगी।”<br>एक संशोधित प्रस्तावित दरमान भेजा गया है। |
|      | (ख) एकमुश्त पर्यवेक्षण प्रभारों के रूप में 15 प्रतिशत की वसूली प्रस्तावित करने का आधार बताएं।  | 20 प्रतिशत का पर्यवेक्षण प्रभार अन्य संगठनों की ओर से पत्तन द्वारा कार्यान्वित किए जाने वाले सभी जमा कार्यों के लिए संग्रहीत किया जा रहा है। इसके अलावा, 2010 की भूमि नीति के अनुसार, 15 प्रतिशत का पर्यवेक्षण प्रभार मार्गाधिकार अनुमतियों के लिए संग्रहीत किया जा रहा है। इसलिए, इसे जारी रखने का प्रस्ताव किया गया है।  |
| (ix) | सीएचपीटी जांच करें और सुनिश्चित करें कि दरमानों में प्रस्तावित सभी शर्तों/टिप्पणियां 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित शर्तों के अनुसार हैं। इस संबंध में पुष्टि भेजें।                          | हाँ। सभी शर्तें भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार हैं।  |

7. संदर्भित मामले में संयुक्त सुनवाई 07 नवम्बर 2014 को सीएचपीटी परिसर में आयोजित की गई थी। सीएचपीटी ने अपने प्रस्ताव का पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया था और अक्टूबर 2014 प्रस्ताव के लिए पृष्ठभूमि और प्रस्ताव के महत्वपूर्ण बिन्दु स्पष्ट किए थे। संयुक्त सुनवाई में, सीएचपीटी और उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों ने अपने निवेदन पेश किए थे।

8. इस मामले से संबंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय के अभिलेखों में उपलब्ध हैं। संबद्ध पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये व्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

9. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:-

- (i) चेन्नई पत्तन न्यास (सीएचपीटी) में पट्टा किराये आखिरी बार मार्च 2000 के सीएचपीटी सामान्य संशोधन आदेश द्वारा संशोधित किए गए थे। सीएचपीटी के पट्टा किराये का संशोधन, चौदह वर्षों के अन्तराल के बाद, अब वर्ष 2014 में किया गया है। मध्यवर्ती अवधि के दौरान पट्टा किराये के संशोधन नहीं करने के कारण इस आदेश के शुरुआती हिस्से में विस्तार से बताया गए हैं। तथापि, सीएचपीटी ने समय-समय पर घोषित सरकारी भूमि नीति के अनुसार लागू दरों पर वार्षिक वृद्धि कारक लागू करने की अनुमति दी गई थी।
- (ii) हिन्दुस्तान चेम्बर ऑफ कॉमर्स (एचसीसी) और चेन्नई पोर्ट स्टीवडोर्स एसोसिएशन (सीपीएसए) ने 7 नवम्बर 2014 को हुई संयुक्त सुनवाई में निवेदन किया था कि उन्हें सीएचपीटी के अक्टूबर 2014 प्रस्ताव की गणना की जानकारी नहीं थी। तथापि, इस प्राधिकरण के अभिलेखों के अनुसार, सीएचपीटी से यथा प्राप्त प्रस्ताव एचसीसी और सीपीएसए सहित स्टेकहोल्डरों के बीच परिचालित किया गया था। यदि किसी गणना की आवश्यकता थी तो इसे सीएचपीटी से उपलब्ध करवाया जाना चाहिए था। एचसीसी अथवा सीपीएसए में से किसी ने भी कोई अनुरोध नहीं किया था।
- (iii) सीएचपीटी में बीओटी प्रचालकों चेन्नई कंटेनर टर्मिनल प्राइवेट लिमिटेड (सीसीटीपीएल) और चेन्नई इंटरनेशनल टर्मिनल प्राइवेट लिमिटेड (सीआईटीपीएल) ने भूमि नीति 2014 उनपर लागू किए जाने पर सवाल उठाए थे। इस प्रश्न को संबोधित करने के लिए यह प्राधिकरण एक उपयुक्त मंच नहीं है। उन्होंने प्रस्तावित किराये अपने ऊपर लागू किए जाने पर भी सवाल उठाए थे। सीएचपीटी ने दावा किया है कि किराये का संशोधन उनपर लागू है। यह विवाद न्यायाधीन है। इस प्राधिकरण के समक्ष प्रस्ताव किराये के संशोधन के लिए है।
- (iv) (क) मार्च 2005 के प्रशुल्क दिशानिर्देशों के खंड 8 के अनुसार, इस प्राधिकरण को पत्तन न्यासों से संबंधित भूखंडों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने के प्रयोजन के लिए समय-समय पर सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन करने की बात कही गई है। भारत सरकार में पोत परिवहन मंत्रालय ने जनवरी 2014 में महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 घोषित किए थे जो 2 जनवरी, 2014 से लागू हुए थे। इस प्रकार, सीएचपीटी, महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के प्रावधानों के आधार पर, अपने संपदा किराये के संशोधन के लिए प्रस्ताव लेकर आया है, जैसाकि सीएचपीटी द्वारा पुष्टि की गई है।  
(ख) महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का पैरा 18, पत्तन भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए पांच कारक उपलब्ध करवाता है। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 18(क) में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर पत्तन भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यपद्धति 2010 के पिछले भूमि नीति दिशानिर्देशों में शामिल प्रावधानों के अनुसार है। तथापि, 2014 दिशानिर्देश सामान्य रूप से भूमि के अद्यतन बाजार मूल्यांकन के निर्धारण के लिए पांच कारकों के उच्चतम के विचार पर स्पष्ट रूप से अनुशंसा करते हैं। तथापि, यदि पांच कारकों के उच्चतम के आधार पर भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य चयन नहीं किया जाता है तो इसके कारण दर्ज किए जाएंगे। दिशानिर्देशों का खंड 18(ख) विनिर्दिष्ट करता है कि वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षण मूल्य पैरा 18(क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य के प्रतिशत रूप में, निर्धारित किया जाएगा और कि प्रतिशत 6 प्रतिशत से कम नहीं होना चाहिए

जोकि पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाता है। इसके अलावा, महापत्तन न्यासों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 18(ग) संबंध महापत्तन न्यास से अपेक्षा करता है कि भूमि के बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए इस प्राधिकरण को प्रस्ताव दाखिल किया जाए और इस प्राधिकरण से अपेक्षा की जाती है कि भूमि के बाजार मूल्य अधिसूचित करे। इस प्रकार, 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(ग) में शामिल विनिर्दिष्ट के अनुसार, इस प्राधिकरण को पत्तन भूखंडों का बाजार मूल्य अधिसूचित करना होता है।

- (ग) इस संबंध में, यह उल्लेखनीय है कि महापत्तन न्यास (एमपीटी) अधिनियम, 1963 की धारा 49(1) के अनुसार, इस प्राधिकरण को दिया गया अधिकार दरमान (एसओआर) और महापत्तन न्यास से संबंधित संपत्तियों और पत्तन भूमि के उपयोग के लिए शर्तों का विवरण निर्धारित करना है। पूर्ववर्ती 2004 के भूमि नीति दिशानिर्देश एवं 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में इस प्राधिकरण को स्पष्ट रूप से यह अधिकार दिया गया है कि महापत्तन न्यास के भूखंडों के दरमान निर्धारित करे नाकि भूमि के बाजार मूल्य। इस स्थिति के बारे में बताते हुए, पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) से हमारे पत्र सं. टीएमपी/8/2014-सामान्य दिनांक 18 मार्च 2014 द्वारा अनुरोध किया गया है कि संविधि स्थिति के अनुसार 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में उपयुक्त संशोधनों पर विचार करे। पोत परिवहन मंत्रालय के प्रत्युत्तर की प्रतीक्षा है।

- (घ) सीएचपीटी द्वारा प्रेषित मसौदा दरमान भूमि/स्थान/भवनों के विभिन्न प्रकारों के लिए पट्टा किराये की अधिसूचना का प्रस्ताव करता है। इस संबंध में, यदि 2014 भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(ख) की ओर संदर्भ आकर्षित किया जाता है तो "आरक्षण कीमत" शब्दावली का अर्थ वार्षिक पट्टा किराया (एसओआर) है। इसके अलावा, भूमि नीति दिशानिर्देशों का पैरा 16.2(घ) (हालांकि यह प्रतिस्पर्धी बोली प्रक्रिया में निविदा-सह-नीलामी कार्यपद्धति के माध्यम से भूमि के पट्टे से संबंधित है) विनिर्दिष्ट करता है कि आरक्षण कीमत पत्तन के भूमि आबंटन समिति (एलएसी) द्वारा परिगणित की जाएगी, बोर्ड न्यास और इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित की जाएगी। इस प्रकार, 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(ख), 18(ग) और 18(घ) के ध्यानपूर्वक पढ़न से, यह देखा जा सकता है कि इस प्राधिकरण को वार्षिक पट्टा किराया एवं बाजार मूल्य के लिए एकसमान आरक्षण कीमत अधिसूचित करने का अधिकार दिया गया है।

संदर्भित सीएचपीटी प्रस्ताव के संबंध में, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि उसके द्वारा प्रेषित मूल्यांकन रिपोर्ट में मूल्यांकनकर्ता और जो इसकी रिपोर्ट में भूमि आबंटन समिति (एलएसी) द्वारा आधार रूप में सुविचारित किया गया है एवं सीएचपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा सुविचारित किया गया है, ने इस आधार पर पत्तन भूखंडों के बाजार मूल्य पर पहुंचने में असमर्थता व्यक्त की है कि बाजार मूल्य की परिभाषा के अनुसार, इच्छुक क्रेता और इच्छुक विक्रेता की मौजूदगी जरूरी है और चूंकि पत्तन भूमि बेचने की अनुमति नहीं दी गई है और इसलिए, पत्तन भूमि का सही बाजार मूल्य निर्धारित नहीं किया जा सकता। परिणामस्वरूप, मूल्यांकनकर्ता ने अपनी रिपोर्ट में, भूमि के बाजार मूल्य पर गए बिना, वर्ष 2000-01 में प्रचलित पट्टा किरायों में 2.76 गुना की समेकित सूचकांक दर लागू करते हुए विभिन्न सीएचपीटी परिसर के लिए पट्टा किराये निर्धारित किए हैं।

यह उल्लेखनीय है कि न केवल 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देश, अपितु 2004 और 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देश भी भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर पट्टा किराये निर्धारित करना विनिर्दिष्ट करते हैं। तदनुसार, पूर्व में पट्टा किराये ऐसे विपथित भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर विभिन्न महापत्तन न्यासों की संपदाओं के लिए निर्धारित किए गए हैं।

किन्तु, चूंकि भूमि आबंटन समिति (एलएसी) ने अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकन के आधार पर दरें अंगीकृत करने की सिफारिश की है और चूंकि सीएचपीटी के न्यासी बोर्ड ने मूल्यांकनकर्ता द्वारा सुझाए गए और एलएसी द्वारा यथा अनुशंसित परिसंपत्तियों के औद्योगिक मूल्यांकन के अनुसार दरमान के संशोधन के लिए इस प्राधिकरण को प्रस्ताव भेजा जाए, इसलिए यह प्राधिकरण भूमि के बाजार मूल्य पर गए बिना किरायों पर पहुंचने के लिए सीएचपीटी द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोण पर विश्वास करने और वार्षिक पट्टा किराया (एसओआर) का अर्थ नोट करते हुए केवल आरक्षण कीमत की अधिसूचना के लिए है। ऐसी स्थिति में, वार्षिक पट्टा किराया के रूप में आरक्षण कीमत अधिसूचित करने के लिए सीएचपीटी के प्रस्ताव का नीचे विश्लेषण किया गया है।

- (v) 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 16.2(ड) के साथ पठित खंड 18(क) के अनुसार, पत्तन के उपाध्यक्ष, और वित्त, संपदा तथा यातायात विभागों के प्रमुखों को शामिल करते हुए पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा गठित भूमि आबंटन समिति खंड 18(क) में निर्धारित कार्यपद्धति के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करेगी। तदनुसार, सीएचपीटी ने बताया था कि भूमि आबंटन समिति (एलएसी) पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में गठित की गई थी और वित्त, संपदा तथा यातायात विभागों के प्रमुख अन्य सदस्य थे। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(क)(iv) के अनुसार सीएचपीटी संपदाओं के बाजार मूल्य का मूल्यांकन करने के लिए सीएचपीटी द्वारा एक अनुमोदित भूमि मूल्यांकनकर्ता भी नियुक्त किया गया था। अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट देखने के बाद और भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 18(क)(i) से (v) के अधीन दिए गए पैरामीटरों पर विचार करने के बाद एलएसी ने अपनी अनुशंसाएं दी हैं। इसके अलावा, सीएचपीटी के न्यासी बोर्ड ने मूल्यांकनकर्ता द्वारा दिए गए सुझाव और एलएसी द्वारा यथा अनुशंसा के अनुसार दरमान के संशोधन के लिए टीएमपी को प्रस्ताव भेजने के लिए सहमति प्रदान की है। इस प्रकार, सीएचपीटी द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव को निपटान के लिए लिया गया है।

- (vi) (क) जनवरी 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का पैरा 18(क) इसमें यथा निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारित के लिए कार्यपद्धति निर्धारित करता है। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के उक्त पैरा के अनुसार, भूमि आबंटन समिति सामान्य तौर पर यहां पर उल्लिखित कारकों के उच्चतम को लेखा में लेती है, जैसे (i) क्षेत्र में भूमि मूल्यों के राज्य सरकार के रेडी रिकनर यदि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध हो, (ii) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर, (iii) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, (iv) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर और (v) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा चिह्नित किया जाए। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देश भी विनिर्दिष्ट करते हैं कि यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं करती है तो इसके कारण दर्ज किए जाएंगे।

- (ख) एलएसी को निम्नलिखित चार कारकों के आधार पर वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षण कीमत पर पहुंचे देखा गया है, जिसमें से प्रत्येक पर नीचे चर्चा की गई है:-

- (i) राज्य सरकार दिशानिर्देशों पर विचार करते हुए, राजाजीसल्लै में भूमि का मूल्य (राज्य सरकार रेडी रिकनर मूल्य) और 6 प्रतिशत का वार्षिक कारक लागू करते हुए, यह दर विकसित खुले स्थान के लिए निर्धारित की गई है। उसके बाद, दरमानों में निर्धारित स्थान की अन्य श्रेणियों के लिए दर तत्संबंधी श्रेणियों के लिए विकसित खुले स्थान के लिए मौजूदा वर्धित दर और मौजूदा वर्धित दरों के आधार पर समानुपातिक रूप से निर्धारित किया गया है।

- (ii) पड़ोसी पत्तनों में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर के दूसरे कारक के संबंध में। उपर्युक्त विकल्प पर पहुंची दरें इस स्थिति पर विचार करते हुए भी इस विकल्प के अधीन सुविचारित की गई है कि सामान्य तौर पर लेनदेन दिशानिर्देश मूल्य अथवा दिशानिर्देश मूल्य से कम पर किए जाते हैं।
- (iii) समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर के तीसरे कारक के संदर्भ में, दर विकसित खुले स्थान के लिए निर्धारित की गई है। वर्ष 2009-10 और 2010-11 के दौरान प्राप्त किए गए उच्चतम उद्धरणों के औसत के आधार पर और उसके बाद वर्ष 2013-14 के लिए दर दर्शाने के लिए 2 प्रतिशत के वार्षिक वृद्धि कारक पर विचार करते हुए, दरमानों में निर्धारित स्थान की अन्य श्रेणियों के लिए दर तत्संबंधी श्रेणियों के लिए मौजूदा वर्धित दरों और विकसित खुले स्थान के लिए मौजूदा वर्धित दर के आधार पर समानुपातिक रूप से निर्धारित की गई है।
- (ग) तथापि, उपर्युक्त प्रत्येक कारक निम्नलिखित कारणों से एलएसी द्वारा अनुशासित नहीं किया गया है:
- (i) राजाजीसल्ले में राज्य सरकार दिशानिर्देश मूल्य वाणिज्यिक गतिविधि के लिए है, जबकि पत्तन परिसर के भीतर भूखंडों का बाजार मूल्य पूरी तरह से पत्तन प्रचालनों पर निर्भर करता है।
- (ii) चूंकि पूर्व लेनदेन भी उपर्युक्त राज्य सरकार दिशानिर्देश मूल्य पर आधारित हैं, उपर्युक्त कारणों से, उक्त दृष्टिकोण भी एलएसी द्वारा अनुशासित नहीं किया गया है।
- (iii) पत्तन भूमि के लिए उच्चतम स्वीकृत निविदा लौह अयस्क के प्रयोजन के लिए थी, जब कोयला तथा लौह अयस्क पत्तन में प्रहस्तित किए जाते थे। चूंकि कोयला और लौह अयस्क का प्रहस्तन पत्तन में रोक दिया गया है, इसलिए प्राप्त की गई दर मौजूदा बाजार मूल्य नहीं दर्शा सकती।
- (घ) इस प्रकार, नट शेल में, एलएसी ने मूल्यांकनकर्ता द्वारा उसकी मूल्यांकन रिपोर्ट में दिए गए सुझावों के चौथे कारक के साथ आगे बढ़ने का निर्णय लिया है। सीएचपीटी द्वारा प्रेषित मूल्यांकनकर्ता की मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति से, यह देखा गया है कि मूल्यांकनकर्ता ने अपनी रिपोर्ट में वर्ष 2000-01 में प्रचलित पट्टा किरायों में 2.76 गुना की समेकित सूचकांक दर लागू करते हुए वर्ष 2013-14 के लिए किरायों के लिए दरमान निर्धारित किए हैं। उक्त समेकित सूचकांक 2000-01 से 2013-14 अवधि में आरबीआई लागत मुद्रास्फीति, भूमि कीमत मुद्रास्फीति, सीएचपीटी का टनभार और सकल राजस्व को शामिल करते हुए बताया गया है। पत्तन का मत है कि चूंकि पत्तन के पड़ोस में 30 वर्षों की अवधि के पट्टे अथवा लाइसेंस के लिए भूमि के लेनदेन दर्ज नहीं किए गए हैं और चूंकि सीमित संपत्तियां उपलब्ध हैं, इसलिए एलएसी ने समेकित सूचकांक कार्यपद्धति अंगीकृत करते हुए किरायों पर पहुंचने के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोण का समर्थन किया है।
- (ङ) इसके अलावा, सीएचपीटी ने वाणिज्यिक उपयोग के लिए टोंडियारपेट हाऊसिंग कॉलोनी और पत्तन के बाहर टोंडियारपेट हाऊसिंग कॉलोनी में शॉप यूनिटों के लिए लाइसेंस शुल्क शामिल किए जाने का भी प्रस्ताव किया है। इस संबंध में, वर्ष 2000-01 में क्षेत्र के लिए किरायों के अभाव में, मूल्यांकनकर्ता ने भूमि के मौजूदा पूंजी मूल्य के साथ सीधे बाजार अध्ययन और तुलना के आधार पर टोंडियारपेट में भूमि के किराये निर्धारित किए हैं।
- (च) 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, एलएसी से यह अपेक्षा की जाती है कि भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए खंड 18(क) में उल्लिखित कारकों के उच्चतम को लेखा में लिया जाए। तथापि, यदि पांच कारकों के उच्चतम के आधार पर भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य का चयन नहीं किया जाता है तो इसके कारण दर्ज किए जाएं। जैसाकि सीएचपीटी द्वारा पुष्टि की गई है, एलएसी ने सभी चार विकल्पों के अधीन विपथित किराया मूल्यों पर विचार किया है। एलएसी द्वारा प्रतिवेदित कारणों से, जैसाकि पहले बताया गया है, एलएसी ने मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर निर्धारित किरायों को अंगीकृत करने की अनुशंसा की है, जोकि एलएसी द्वारा सुविचारित सभी चार विकल्पों में से निम्नतम है, जैसाकि सीएचपीटी द्वारा प्रेषित तुलनात्मक विवरण से देखा जा सकता है और अनुबंध-I रूप में संलग्न किया गया है।
- (छ) भूमि एक कीमती संसाधन होने के नाते, किसी पत्तन को उसकी भूमि संपदाओं से अधिकतम आय सुनिश्चित करनी चाहिए। ऊपर स्पष्ट किए गए अनुसार मूल्यांकनकर्ता द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोण के आधार पर किराये निर्धारित करते समय, भूमि का सही बाजार मूल्य नहीं दर्शाया जा सकता है। किन्तु, इस स्थिति को ध्यान में रखते हुए कि एलएसी ने मूल्यांकनकर्ता के दृष्टिकोण का समर्थन किया है और कि सीएचपीटी का प्रस्ताव इसके न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित है और इसे भी ध्यान में रखते हुए कि मूल्यांकनकर्ता द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोण के संबंध में इस मामले में परामर्श किए गए उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों में से किसी ने कोई आपत्ति नहीं उठाई है, यह प्राधिकरण वार्षिक पट्टा किराये के रूप में प्रस्तावित आरक्षण कीमत अनुमोदित करने के लिए प्रवृत्त है।
- (viii) तदनुसार, ऊपर स्पष्ट किए गए दृष्टिकोण के आधार पर, सीएचपीटी के दरमानों द्वारा कवर किए गए विभिन्न प्रकार के स्थानों और भवनों के लिए किराये, मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा निर्धारित, एलएसी द्वारा अनुशासित और सीएचपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित, अनुमोदित किए गए हैं। जैसाकि पहले बताया गया है, 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(ख), 18(ग) और 16(घ) के ध्यानपूर्वक पठन से, यह देखा जा सकता है कि इस प्राधिकरण को वार्षिक पट्टा किराये के बराबर आरक्षण कीमत अधिसूचित करने का अधिकार दिया गया है। तदनुसार, ऐसे निर्धारित किया गया लाइसेंस शुल्क वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षण कीमत रूप में परिभाषित किया गया है। विभिन्न प्रकार के खुले स्थानों के मामले में वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षण मूल्य खुले स्थानों के लिए मौजूदा वर्धित दरों से लगभग 116 प्रतिशत देखे गए हैं। ढके हुए स्थान के मामले में, ओपर साइडिड शैड और भवन, तत्संबंधी क्षेत्रों के लिए मौजूदा वर्धित दरों में लगभग 39 प्रतिशत की वृद्धि देखी गई है। वर्ष 2000 में यथा अनुमोदित लाइसेंस शुल्क दर्शाते हुए तुलनात्मक विवरण, 2014-15 तक वर्धित एसओआर के अनुसार लाइसेंस शुल्क और मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार लाइसेंस शुल्क और अब विपथित लाइसेंस शुल्क में प्रतिशत वृद्धि के सापेक्ष वर्धित लाइसेंस शुल्क, सीएचपीटी द्वारा यथा प्रेषित, अनुबंध-II रूप में संलग्न किया गया है।
- (ix) सभी उपयोक्ताओं ने सीएचपीटी द्वारा मांग की गई वृद्धि की मात्रा पर आपत्ति व्यक्त की है। उपयोक्ताओं का मत है कि सीएचपीटी द्वारा मांग की गई वृद्धि गलत है और इससे कार्गो सीएचपीटी से दूर हो जाएगा। इस संबंध में, यह नोट किया जाए कि मौजूदा आधार पट्टा किराये वर्ष 2000 में संशोधित किए गए थे। लगभग 14 वर्षों के बाद आधार पट्टा किरायों में संशोधन किया गया है। मध्यवर्ती अवधि में, सीएचपीटी को केवल वार्षिक वृद्धि कारक लागू करना होगा। यह उल्लेखनीय है कि परामर्श कार्यवाही के दौरान उपयोक्ताओं द्वारा किए गए निवेदनों के मद्देनजर, सीएचपीटी ने पत्तन भूमि का नए सिरे से मूल्यांकन करवाया है और प्रस्ताव को अधिक ट्रेड फ्रेंडली बनाने के लिए अपने संदर्भित प्रस्ताव में इसके द्वारा मांग की

- गई वृद्धि की मात्रा का अनुसरण किया है, जोकि वास्तव में संयुक्त सुनवाई के दौरान सीपीएसए द्वारा सराहा गया है। इस प्रकार, परिस्थितियां देते हुए, वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षण कीमत में वृद्धि अनावश्यक दिखाई देती है।
- (x) मेरकनटाइल मरीन डिपार्टमेंट (एमएमडी) ने अपने निवेदनों में इस आधार पर सीएचपीटी द्वारा मांग की गई वृद्धि का विरोध किया है कि यह एक केन्द्रीय सरकार विभाग है जो शिपिंग इंडस्ट्री के विकास, मेरीटाइम शिक्षा और प्रशिक्षण के संवर्धन, मर्चेंट नेवी ऑफिसरों के सर्टिफिकेशन आदि के क्षेत्र में अपनी बहुमूल्य सेवाएं ऑफर करते हुए जनसेवा के लिए कार्य कर रहे हैं, और कि यह वाणिज्यिक लाभ अर्जित करने वाले संगठन के बराबर नहीं होने चाहिए। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 16.2(ज) सुरक्षा एजेंसियों के लिए 50 प्रतिशत और सरकारी विभागों जो पत्तन प्रमुख कार्यों के लिए आवश्यक है जैसे सीमाशुल्क, बिजली विभाग, स्वास्थ्य विभाग और संबद्ध पत्तन न्यास के बोर्ड के अनुमोदन से प्रमुख सुरक्षा कार्यों के लिए 75 प्रतिशत तक पट्टा किराये में रियायत परिकल्पित करता है। इस पर पत्तन न्यास बोर्ड को निर्णय लेना है कि क्या एमएमडी भूमि नीति दिशानिर्देशों में शामिल विनिर्दिष्ट के भीतर आता है और यहां पर निर्धारित अधिकतम स्तर के अधीन दर्ज किए जाने वाले कारणों के लिए रियायत की मात्रा की अनुमति दी जाए। किन्तु, सीएचपीटी भी सहमत है कि एमएमडी के अनुरोध की 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार जांच की जाएगी और कि एक निर्णय लिया जाएगा।
- (xi) दिया गया है कि वर्ष 2013-14 पहले ही समाप्त हो चुका है, सीएचपीटी ने लगभग रु 43.58 करोड़ पर दो वर्षों अर्थात् 2014-15 से 2015-16 के लिए ऊपर यथा चर्चा किए गए स्तर पर किरायों में वृद्धि करने से प्रकट अतिरिक्त वित्तीय विवेक्षा को परिमाणित किया है। इस प्रकार, हाल ही में निपटान किए गए सीएचपीटी सामान्य संशोधन आदेश में यथा उल्लिखित, किरायों में वृद्धि से पत्तन को बहुत आवश्यक राहत मिलेगी।
- (xii) प्रस्तावित किराया अनुसूची में, सीएचपीटी ने 'पत्तन के भीतर खुला स्थान - अनपेव्ड' रूप में खुले स्थान के मौजूदा विवरण और पत्तन के भीतर 'खुला स्थान - पेव्ड' (जल आबद्ध मकादम भूतल के साथ हार्डनड) रूप में जल आबद्ध मकादम भूतल के साथ हार्डनड खुले स्थान का मौजूदा विवरण में बदलाव प्रस्तावित किए हैं। इस संबंध में, सीएचपीटी ने प्रत्युत्तर दिया है कि चूंकि खुला स्थान अनपेव्ड भूमि को भी कवर करता है, इसलिए मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर प्रस्तावित संशोधन, अनपेव्ड भूमि से विकसित भूमि को अलग करने में सहायता करेगा और अधिक स्पष्टता आएगी। पत्तन द्वारा प्रेषित कारणों आधार पर और दिया गया है कि संशोधन के संबंध में उपयोक्ताओं की ओर से कोई आपत्ति नहीं है, प्रस्तावित संशोधन अनुमोदित किया गया है।
- (xiii) मौजूदा दरमानों में, लाइसेंस शुल्क निर्यात कार्गो (बेरिटस, लम्पस, क्वार्टज, आदि) के लिए अंतरण क्षेत्र में खुला स्थान के लिए निर्धारित किया गया है। इसके लिए एक नोट भी निर्धारित किया गया है कि उक्त दर प्रत्येक दस दिनों की अवधि अर्थात् 1 से 10, 11 से 20 और 21 से माह का आखिरी दिन तक अथवा प्रत्येक ऐसी स्लैब अवधि का उसका हिस्सा के लिए लागू होगी। सीएचपीटी ने इस प्रशुल्क मद को हटाने एवं प्रस्तावित दरमानों में टिप्पणी शामिल करने का प्रस्ताव किया है। सीएचपीटी के अनुसार, अंतरण क्षेत्र सभी उपयोक्ताओं और यहां पर कार्गो से संबंधित आयात/निर्यात कार्गो के भंडारण के लिए है, निःशुल्क अवधि के बाद, लागू दरमान के अनुसार विलंबशुल्क प्रभार आकर्षित करता है। इसलिए, एलएसी द्वारा यथा अनुशंसित और उक्त क्षेत्र का प्रभावी ढंग से उपयोग करने के लिए, सीएचपीटी ने उक्त को हटाने का प्रस्ताव किया है। पत्तन में अंतरण क्षेत्र सभी उपयोक्ताओं द्वारा लघु अवधि के लिए कार्गो के भंडारण के लिए है। लाइसेंस शर्तों पर एकल उपयोक्ता द्वारा उपयोग के लिए अंतरण क्षेत्रों की अनुमति देते हुए, पत्तन अंतरण क्षेत्र का प्रभावी ढंग से उपयोग करने में समर्थ नहीं होगा। मौजूदा प्रावधानों के प्रस्तावित हटाव द्वारा, कार्गो के भंडारण का अवसर किसी उपयोक्ता को नकारा नहीं गया है। कोई भी उपयोक्ता अंतरण शर्तों पर कार्गो का भंडारण कर सकता है। दिया गया है कि प्रस्तावित हटाए जाने के संबंध में उपयोक्ताओं की ओर से कोई आपत्ति नहीं है, इसलिए प्रस्तावित हटाए जाने को अनुमोदित किया गया है।
- (xiv) मौजूदा दरमानों में, लाइसेंस शुल्क खुले साइड शैड के लिए निर्धारित किया गया है। सीएचपीटी ने प्रस्तावित दरमानों में लाइसेंस शुल्कों को हटाने का प्रस्ताव किया है। इस संबंध में, सीएचपीटी ने बताया है कि ओपर साइडिड शैड खुले स्थान के लिए अकिन है और मुख्य रूप से कोयला आबंटियों द्वारा उपयोग किया जाता था। कोयला प्रहस्तन को रोकने के मद्देनजर, ओपन साइडिड शैड का मुख्य हिस्सा बिना उपयोग किए रह गया है। इसके अलावा, मौजूदा दरमान में ओपर साइडिड शैड के लिए निर्धारित उच्चतर दर अन्य प्रयोजनों के लिए इस क्षेत्र का उपयोग किए जाने के लिए अवरोध के रूप में कार्य करती है। इस स्थिति के मद्देनजर, सीएचपीटी ने क्षेत्र का प्रभावी ढंग से उपयोग करने के लिए, एलएसी द्वारा यथा अनुशंसित, 'ओपन साइडिड शैड' के लिए निर्धारित पृथक दर को हटाने का प्रस्ताव किया है। पत्तन द्वारा दिए गए कारणों से, यह दिखाई देता है कि खुला स्थान और खुला साइडिड शैड के बीच कोई खास अन्तर नहीं है और ओपर साइडिड शैड के लिए निर्धारित पृथक उच्चतर दर को हटाते हुए, पत्तन इस स्थिति में होगा कि इसे खुला स्थान के रूप में माना जाए और तदनुसार लागू निम्नतर दर पर वसूली की जाए। पत्तन द्वारा दिए गए कारणों के आधार पर और दिया गया है कि प्रस्तावित हटाए जाने के संबंध में उपयोक्ताओं की ओर से कोई आपत्ति नहीं है, प्रस्ताव हटाया जाना अनुमोदित किया गया है।
- (xv) इस स्थिति के आधार पर कि राजाजीसल्लै में पत्तन संपत्ति का वाणिज्यिक उपयोग किए जाने की संभावना है, पत्तन ने 'राजाजीसल्लै में पत्तन के बाहर भवनों में वाणिज्यिक कार्यालय स्थान' के रूप में 'राजाजीसल्लै अथवा पत्तन की सीमाओं के समीप कार्यालय स्थान' रूप में उपयोग के लिए आबंटित भवनों के मौजूदा विवरण में मामूली संशोधन करने का प्रस्ताव किया है। चूंकि प्रस्तावित बदलाव मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर प्रतिवेदित बताया गया है, प्रस्तावित संशोधन अनुमोदित किया गया है।
- (xvi) इस आधार पर कि बबल ढांचा मुख्य तौर पर पत्तन के भीतर प्रदूषण स्तर को कम करने के लिए कोयला प्रहस्तन के लिए निर्मित किया गया था और दिया गया है कि पत्तन में कोयला प्रहस्तन को रोकने के लिए बबल ढांचे के लिए कोई मांग नहीं है, बबल ढांचे के लिए निर्धारित मौजूदा लाइसेंस शुल्कों को हटाने के लिए पत्तन का प्रस्ताव अनुमोदित किया गया है।
- (xvii) क्र.सं. 7 और 8 में निजी बंध क्षेत्र के रूप में घोषित ढका हुआ स्थान और खुला स्थान के लिए निर्धारित मौजूदा लाइसेंस शुल्क हटाए जाने के लिए प्रस्तावित किए गए हैं और इसके लिए एक टिप्पणी की बजाय कि उन क्षेत्रों के लिए जो निजी/सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के रूप में घोषित किए गए हैं, यह दर स्थान की ऐसी श्रेणी के लिए लागू दर का 120 प्रतिशत होगी, निर्धारित किया गया है। इस संबंध में, सीएचपीटी ने (अपने पिछले संपदा किराया प्रस्ताव से संबंधित कार्यवाहियों में) निवेदन किया था कि चूंकि मौजूदा दरमान सीमाशुल्क/निजी बंध क्षेत्र के रूप में खुला विकसित स्थान, ओपन साइडिड शैड आदि का इस्तेमाल करने के लिए प्रावधान नहीं किया गया है, इसने सीमाशुल्क/निजी बंध क्षेत्र रूप में खुला स्थान और ढका हुआ स्थान का उपयोग करने के लिए मौजूदा पृथक दरों को हटाने का प्रस्ताव किया है और उसके स्थान पर कि टिप्पणी के रूप में एक प्रावधान इसके लिए प्रस्तावित किया गया था कि क्षेत्र का उपयोग करने के लिए दर उस क्षेत्र के लिए लागू सामान्य दर का 120 प्रतिशत होगी। 120 प्रतिशत का कारक खुले स्थान (रु. 2000) के लिए सामान्य दर और सीमाशुल्क बंध क्षेत्र (रु 2400) के रूप में खुले स्थान का उपयोग करने के लिए दर के बीच मौजूदा अनुपात से विपथित बताया गया है। निजी/सीमाशुल्क बंध क्षेत्र ढके हुए स्थान अथवा खुले स्थान की अपेक्षा अधिक

सुरक्षित दिखाई देता है। इस स्थिति के अनुसार, सीएचपीटी ने निजी/सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के इस्तेमाल के लिए प्रीमियम प्रस्तावित किया दिखाई देता है, जोकि खुला स्थान के लिए मौजूदा व्यवस्था के अनुसार बताया गया है। इस स्थिति के मद्देनजर, इस संबंध में सीएचपीटी का प्रस्ताव अनुमोदित किया गया है।

- (xviii) सीएचपीटी ने 1 अप्रैल 2015 की शुरुआत से 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया दिखाई दिया है। इस संबंध में, सीएचपीटी ने यह कहते हुए अनुसूची के तहत एक टिप्पणी प्रस्तावित की है कि निर्धारित की गई दरें 5 प्रतिशत वार्षिक (समेकित) स्वतः वृद्धि के अधीन हैं। टिप्पणी में यह भी बताया गया है कि वार्षिक वृद्धि 1 अप्रैल 2015 से शुरू होकर प्रत्येक वर्ष के 1 अप्रैल को लागू होगी। सीपीएसए और एचसीसी ने इस आधार पर सीएचपीटी द्वारा प्रस्तावित 5 प्रतिशत के वार्षिक वृद्धि कारक का विरोध किया है कि वृद्धि कारक बहुत ही अनुचित है। इस संबंध में, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 18(ग) पत्तनों को यह अधिकार देता है कि वे वार्षिक वृद्धि निर्धारित कर सकें जोकि 2 प्रतिशत से कम नहीं होनी चाहिए। तदनुसार, सीएचपीटी ने 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है। चूंकि 5 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि दर सीएचपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित की गई है और 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधान के अनुसार है, इसलिए यह प्राधिकरण 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि वसूल करने के लिए सीएचपीटी के प्रस्ताव को अस्वीकार करने की स्थिति में नहीं है। अतः 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि की प्रस्तावित दर अनुमोदित की गई है। तथापि, सीएचपीटी द्वारा प्रस्तावित टिप्पणी में थोड़ा यह संशोधन किया गया है कि वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षण कीमत में 5 प्रतिशत का वृद्धि कारक वहन करेगी।

इसके अलावा, जैसाकि पहले बताया गया है, सीएचपीटी ने यह भी प्रस्ताव किया है कि वार्षिक वृद्धि 1 अप्रैल 2015 से शुरू होकर प्रत्येक वर्ष के 1 अप्रैल से लागू होगी। वार्षिक वृद्धि लागू किए जाने के लिए, एक वर्ष की अवधि पूरी किए जाने की जरूरत होगी। इस मामले में पारित आदेश भारत के राजपत्र में अधिसूचना के बाद और लीड अवधि के बाद लागू होगा। अतः, एक वर्ष की अवधि 1 अप्रैल 2015 तक नहीं होगी। 2005 के प्रशुल्क दिशानिर्देशों का खंड 3.2.8 अनुमोदित प्रशुल्क के प्रभावी होने से 30 दिनों का लीड समय दिए जाने की मांग करता है। तथापि, भिन्न व्यवस्था की जा सकती है जैसाकि समान खंड 3.2.8 में दिया गया है। सीएचपीटी में किरायों का संशोधन अतिदेय है। इसलिए, संशोधित दरें लागू करने के लिए 15 दिनों का लीड समय पर्याप्त है। संयोगवश, इस प्राधिकरण ने कुछ मामलों में ट्रनकेटेड लीड समय निर्धारित किया है। तदनुसार, अनुमोदित दरमान भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 15 दिनों की समाप्ति के बाद लागू होंगे। तदनुसार, दरमानों में यथा उपलब्ध वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षण कीमत में दरमानों के लागू होने की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के बाद 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि स्वतः ही होती जाएगी। यह प्रावधान प्रस्तावित टिप्पणी में भी उपयुक्ततः शामिल किया गया है।

- (xix) 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के साथ जारी पाइपलाइन/कन्वेयर आदि बिछाने के लिए मार्गाधिकार अनुमति जारी करने के लिए बृहत् निबंधन एवं शर्तें विनिर्दिष्ट करते हैं कि पत्तन सीमाओं में पाइपलाइन/कन्वेयर आदि के बिछाने की लागत के प्रतिशत के रूप में एकमुश्त पर्यवेक्षण प्रभारों का भुगतान करना होगा। यह भी विनिर्दिष्ट किया गया है कि प्रत्येक पत्तन न्यास बोर्ड को एकमुश्त पर्यवेक्षण प्रभारों के लिए अपनी नीति तैयार और अनुमोदित करनी होती है। इस संबंध में, सीएचपीटी ने मार्गाधिकार अनुमति प्रदान किए जाने से पहले पत्तन सीमाओं में पाइपलाइन/केबल/कन्वेयर बिछाने की लागत के 15 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पर्यवेक्षण प्रभार वसूल करने संबंधी टिप्पणी का प्रस्ताव किया है। उक्त टिप्पणी में यह भी बताया गया है कि यह सिंगल बॉय मूरिंग (एसबीएम)/सिंगल प्वाइंट मूरिंग (एसपीएम)/समुद्र के नीचे पाइपलाइनों के लिए लागू नहीं होगा जिसके लिए लागू पर्यवेक्षण प्रभार बोर्ड द्वारा मामला दर मामला आधार पर निर्णीत किए जाएंगे।

सीएचपीटी द्वारा प्रस्तावित 15 प्रतिशत का पर्यवेक्षण प्रभार 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में शामिल समान प्रावधान से उधर लिया बताया गया है। दिया गया है कि 2014 भूमि नीति दिशानिर्देश पत्तन को यह अधिकार देते हैं कि वे एकमुश्त पर्यवेक्षण प्रभारों के लिए अपनी नीति तैयार और अनुमोदित करें और चूंकि यह प्रस्ताव सीएचपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है, इसलिए पत्तन सीमाओं के भीतर पाइपलाइन/केबल/कन्वेयर बिछाने की लागत के 15 प्रतिशत पर्यवेक्षण प्रभार वसूल करने के लिए पत्तन का प्रस्ताव अनुमोदित किया गया है।

टिप्पणी के हिस्से के संबंध में जो निर्धारित करता है कि उक्त पर्यवेक्षण प्रभार सिंगल बॉय मूरिंग (एसबीएम)/सिंगल प्वाइंट मूरिंग (एसपीएम)/समुद्र के नीचे पाइपलाइनों के लिए लागू नहीं होंगे जिसके लिए लागू पर्यवेक्षण प्रभार बोर्ड द्वारा मामला दर मामला आधार पर निर्णीत किए जाएंगे, यह उल्लेखनीय है कि उक्त टिप्पणी के माध्यम से, पत्तन बोर्ड के अनुमोदन से मामला दर मामला आधार पर एसबीएम अथवा एसपीएम अथवा समुद्र के नीचे पाइपलाइनों के लिए लागू पर्यवेक्षण प्रभार वसूल करने के लिए प्रवृत्त है। चूंकि उक्त टिप्पणी एकमुश्त पर्यवेक्षण प्रभारों के लिए अपनी नीति खुद बनाने और अनुमोदित करने के लिए पत्तन न्यास बोर्ड को अधिकार देते हुए 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में शामिल आशय के अनुसार है, इसलिए इस संबंध में पत्तन का प्रस्ताव भी अनुमोदित किया गया है।

- (xx) सीएचपीटी ने प्रस्तावित मसौदा दरमानों में विभिन्न शर्तों/टिप्पणियों का प्रस्ताव किया देखा गया है। प्रश्न के जवाब में, सीएचपीटी ने पुष्टि की है कि सभी शर्तें 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार हैं। इस पुष्टि के मद्देनजर, पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित विभिन्न शर्तें/टिप्पणियां अनुमोदित की गई हैं। सीएचपीटी द्वारा प्रस्तावित शर्तों में सुरक्षा जमाशायि का संग्रहण, आबटित स्थान के अतिक्रमण/अनाधिकृत अधिग्रहण के लिए दंडात्मक लाइसेंस शुल्क की वसूली, 16.75 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज की वसूली आदि शामिल हैं। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में इन पहलुओं के बारे में कुछ नहीं कहा गया है। यह स्वीकार करते हुए कि उपर्युक्त शर्तें मौजूदा दरमानों में पहले ही निर्धारित की गई हैं और इसे मद्देनजर रखते हुए कि ये शर्तें पत्तन न्यास के हित में होंगी और स्थान के प्रभावी उपयोग के प्रयोजन को पूरा करेंगी, प्रस्तावित शर्तें अनुमोदित की गई हैं। किन्तु, यह स्पष्ट किया गया है कि भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के सापेक्ष प्रस्तावित मसौदा दरमानों में शर्तों/टिप्पणियों में किसी अस्थिरता के मामले में, 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए प्रावधान प्रचलित होंगे।

- (xxi) 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में पत्तन न्यास भूखंडों के पट्टा किराये के संशोधन की अवधि से संबंधित कोई प्रावधान विनिर्दिष्ट नहीं किया गया है। यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि 2010 की भूमि नीति का खंड 6.3(1)(घ) एवं 2004 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 5.3(1)(घ) में भी यह विनिर्दिष्ट किया गया है कि दरमान प्रत्येक पांच वर्षों में संशोधित किए जाएंगे। यह स्वीकार करना होगा कि 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(क) के अधीन निर्धारित विभिन्न विकल्पों के अधीन पत्तन भूखंडों के बाजार मूल्य में बदलाव किया जा सकता है। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अधीन महापत्तन न्यासों द्वारा संग्रहीत किया जाने वाला पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क प्रत्येक पांच वर्षों में अद्यतन बाजार मूल्य दर्शाता है, हमारे पत्र दिनांक 18 मार्च 2014 द्वारा एमओएस से अनुरोध किया गया है कि 2004 की भूमि नीति एवं 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में उपलब्ध निर्धारण के अनुसार प्रत्येक पांच वर्षों में पत्तन भूखंडों के दरमानों का संशोधन निर्धारित करने वाला प्रावधान शामिल किया जाए। एमओएस के प्रत्युत्तर की प्रतीक्षा है। इसी बीच, सीएचपीटी ने अपने प्रस्तावित मसौदा दरमान में यह एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि आधार दरें सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से पांच वर्षों के बाद संशोधित की जाएंगी और वह ऐसा संशोधित शुल्क सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश के कार्यान्वयन कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से प्रभावी होगा। अतः, प्रस्तावित प्रावधान अनुमोदित किया गया है।

10. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से, यह प्राधिकरण सीएचपीटी से संबंधित संपदा के लिए वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षण कीमत की अनुसूची अनुमोदित करता है जिसे **अनुबंध-III** रूप में संलग्न किया गया है।

11. सीएचपीटी संपदा के लिए अनुमोदित दर ढांचा की अनुसूची भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 15 दिनों की समाप्ति के बाद प्रभावी होगी और पांच वर्षों की अवधि के लिए प्रभावी रहेगी। उसके बाद, यह प्रदान किया गया अनुमोदन स्वतः ही समाप्त हो जाएगा जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा विशेष रूप से विस्तारित नहीं किया जाता है।

टी.एस. बालासुब्रह्मण्यन, सदस्य (वित्त)

[ विज्ञापन III/4/असा./143/2014 ]

अनुबंध - I

लाइसेंस शुल्कों का तुलनात्मक विवरण

| मद सं. | स्थान का विवरण  | दरमान के अनुसार मौजूदा लाइसेंस शुल्क<br>(वर्ष 2000 में अनुमोदित आधार दर)  | 2014-15 के लिए मौजूदा दरमान के अनुसार<br>वर्धित लाइसेंस शुल्क          | अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता रिपोर्ट के अनुसार<br>लाइसेंस शुल्क दरें (बी.एस. जादोन एंड<br>कम्पनी) | मौजूदा वर्धित दरों<br>के संदर्भ में वृद्धि<br>गुना सं. |
|--------|---|---|--|--|--|
| क      | पत्तन क्षेत्र   |   |  |  |  |
| 1 (क)  | खुला स्थान (अविकसित)  | ₹ 2,000 प्रति 100 वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह                              | ₹ 2,560/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह                         | ₹ 5520/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह  | 1.16   |
| (ख)    | जल आबद्ध मकादम भूमि के साथ हार्डनड खुला स्थान                                     | ₹ 3,800/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह                            | ₹ 4,865/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह                         | ₹ 10,488/- प्रति वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह  | 1.16   |
| 2      | निर्यात कार्गो के लिए अंतरण क्षेत्र में खुला क्षेत्र (बैरिड्स, लम्पस, वार्डन आदि) | ₹ 1,300/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रत्येक दस दिन अथवा उसका भाग एक केलेंडर माह | ₹ 1,664/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रत्येक दस दिन अथवा उसका भाग केलेंडर माह | ₹ 3,588/- प्रति वर्ग मी. प्रत्येक दस दिन अथवा उसका भाग एक केलेंडर माह                        | 1.16   |
| 3      | किसी भी सीएचपीटी रेलवे साइडिंग पर ट्रैक लम्बाई                                    | ₹ 600/- प्रति चालित मीटर प्रति केलेंडर माह                                | ₹ 769/- प्रति चालित मीटर प्रति केलेंडर माह अथवा उसका भाग               | ₹ 1,656/- प्रति चालित मीटर प्रति केलेंडर माह   | 1.15   |
| 4      | ढका हुआ स्थान   | ₹ 600/- प्रति 10 वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह                               | ₹ 1,189/- प्रति 10 वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह                          | ₹ 1,656/- प्रति 10 वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह  | 0.39   |
| 5      | ओपन साइडिड शैड  | ₹ 400/- प्रति 10 वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह अथवा उसका भाग                 | ₹ 793/- प्रति वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह अथवा उसका भाग                 | ₹ 1,104/- प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति केलेंडर माह   | 0.39   |
| 6      | कार्यालय स्थान के रूप में उपयोग के लिए आर्बाइटेड भवन                              |   |  |  |  |
| (क)    | राजाजी सल्ले अथवा पत्तन सीमाओं के करीब भवन  | ₹ 200/- प्रति वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह अथवा उसका भाग                    | ₹ 397/- प्रति वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह अथवा उसका भाग                 | ₹ 552/- प्रति वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह   | 0.39   |
| (ख)    | कार्यालय उपयोग के लिए प्रयुक्त पत्तन के भीतर आरसीसी रूफ और टेरेस के साथ भवन       | ₹ 160/- प्रति वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह अथवा उसका भाग                    | ₹ 316/- प्रति वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह अथवा उसका भाग                 | ₹ 442/- प्रति वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह अथवा उसका भाग                                       | 0.40   |
| (ग)    | एसीसी शीट और पत्तन के भीतर जीआई शीट जैसी किसी अन्य समान रूफिंग के साथ भवन         | ₹ 120/- प्रति वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह अथवा उसका भाग                    | ₹ 237/- प्रति वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह अथवा उसका भाग                 | ₹ 331/- प्रति वर्ग मी. प्रति केलेंडर माह   | 0.40   |
| 7      | बबल ढांचा   | ₹ 139/- प्रति वर्ग मी. प्रति माह  | ₹ 161/- प्रति वर्ग मीटर प्रति माह                                      | ₹ 384/- प्रति वर्ग मी. प्रति माह   | 1.39   |
| ख      | टोडियारपेट क्षेत्र  |   |  |  |  |
| (1)    | खुला स्थान  | एन.ए.   | मौजूदा दरमान में दरें उपलब्ध नहीं हैं                                  | दरें प्रस्तावित नहीं की गई हैं   | --   |
| (2)    | टोडियारपेट हाऊसिंग कॉलोनी में शॉप यूनिट   | एन.ए.   | मौजूदा दरमान में दरें उपलब्ध नहीं हैं                                  | ₹ 800/- प्रति वर्ग मी. प्रति माह   | --   |

भूमि नीति 2014 के अनुसार विभिन्न विकल्पों के अधीन प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क का तुलनात्मक विवरण

| मद सं. | स्थान का विवरण  | दरमान के अनुसार मौजूदा लाइसेंस शुल्क - वर्ष 2000 में अनुमोदित आधार दरें (दर ₹ 00 में प्रति वर्ग मी. प्रति माह) | वर्ष 2014-15 के लिए मौजूदा दरमान के अनुसार वर्धित लाइसेंस शुल्क (दर ₹ 00 में प्रति वर्ग मी. प्रति माह) | विकल्प - I                     |  |   | विकल्प - II   |  |   | विकल्प - III  |  |   |
|--------|---|--|--|--------------------------------|--|---|---|--|---|---|--|---|
|        |   |  |  | राज्य सरकार दिशानिर्देश मूल्य  |  |   | पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रारंभिक लेनदेनों की उच्चतम दर |  |   | वार्षिक वृद्धि के साथ अद्यतन किए गए पत्तन भूमि के उच्चतम स्वीकृत निविदा मूल्य |  |   |
|        |   |  |  | बाजार मूल्य (₹ प्रति वर्ग मी.) | प्रस्तावित एलएफ (₹ प्रति वर्ग मी. प्रति माह) | वृद्धि किए जाने की सं. - मौजूदा वर्धित दरें | बाजार मूल्य (₹ प्रति वर्ग मी.)                                      | प्रस्तावित एलएफ (₹ प्रति वर्ग मी. प्रति माह) | वृद्धि किए जाने की सं. - मौजूदा वर्धित दरें | बाजार मूल्य (₹ प्रति वर्ग मी.)  | प्रस्तावित एलएफ (₹ प्रति वर्ग मी. प्रति माह) | वृद्धि किए जाने की सं. - मौजूदा वर्धित दरें |
| क      | पत्तन क्षेत्र   |  |  |                                |  |   |   |  |   |   |  |   |
| 1 (क)  | खुला स्थान  | 20.00  | 25.60  |                                | 467.39                                       | 17.26                                       |   | 467.39                                       | 17.26                                       |   | 458.34                                       | 16.90                                       |
| (ख)    | जल आबद्ध मकादम भूमि के साथ हार्डनड खुला स्थान                                     | 38.00  | 48.65  | 177610.00                      | 888.05                                       | 17.25                                       | 177610.00   | 888.05                                       | 17.25                                       |   | 870.85                                       | 16.90                                       |
| 2      | निर्यात कार्गो के लिए अंतरण क्षेत्र में खुला क्षेत्र (बैरिड्स, लम्पस, वार्डन आदि) | 39.00  | 49.92  |                                | 911.42                                       | 17.26                                       |   | 911.42                                       | 17.26                                       |   | 893.76                                       | 16.90                                       |

|     |  |        |        |          |          |       |          |          |       |    |          |       |         |      |
|-----|--|--------|--------|----------|----------|-------|----------|----------|-------|----|----------|-------|---------|------|
| 3   | किसी भी सीएचपीटी रेलवे साइडिंग पर ट्रैक लम्बाई (टिप्पणी 3)                   | 600.00 | 769.00 |          | 14021.84 | 17.23 |          | 14021.84 | 17.23 |    | 13750.26 | 16.88 | 1656.00 | 1.15 |
| 4   | ढका हुआ स्थान  | 60.00  | 118.90 |          | 1402.18  | 10.79 |          | 1402.18  | 10.79 |    | 1375.03  | 10.56 | 165.60  | 0.39 |
| 5   | ओपन साइडिंग शैड  | 40.00  | 79.30  |          | 934.79   | 10.79 |          | 934.79   | 10.79 |    | 916.68   | 10.56 | 110.40  | 0.39 |
| 6   | कार्यालय स्थान के रूप में उपयोग के लिए आवंटित भवन                            |        |        |          |          |       |          |          |       |    |          |       |         |      |
| (क) | राजाजी सल्ले अथवा पत्तन सीमाओं के करीब भवन                                   | 200.00 | 397.00 |          | 4673.95  | 10.77 |          | 4673.95  | 10.77 |    | 4583.42  | 10.55 | 552.00  | 0.39 |
| (ख) | कार्यालयी उपयोग के लिए प्रयुक्त पत्तन के भीतर आरसीसी रुफ और टेरेस के साथ भवन | 160.00 | 316.00 |          | 3739.16  | 10.83 |          | 3739.16  | 10.83 |    | 3666.74  | 10.60 | 442.00  | 0.40 |
| (ग) | एसीसी शीट और पत्तन के भीतर जीआई शीट जैसी किसी अन्य समान रूफिंग के साथ भवन    | 120.00 | 237.00 |          | 2804.37  | 10.83 |          | 2804.37  | 10.83 |    | 2750.05  | 10.60 | 331.00  | 0.40 |
| 7   | बल्ल ढांचा   | 139.00 | 161.00 |          | 3248.39  | 19.18 |          | 3248.39  | 19.18 |    | 3185.48  | 18.79 | 384.00  | 1.39 |
| ख   | टोडियारपेट क्षेत्र   |        |        |          |          |       |          |          |       |    |          |       |         |      |
| 1   | खुला स्थान   | एन.ए.  | एन.ए.  | 16150.00 | 80.75    | --    | 16150.00 | 80.75    | --    | -- | --       | --    | 25.00   | --   |
| 2   | टोडियारपेट हाऊसिंग कॉलोनी में शॉप यूनिट                                      | एन.ए.  | एन.ए.  | 21828.00 | 109.14   | --    | 21828.00 | 109.14   | --    | -- | --       | --    | 552.00  | --   |

**टिप्पणी:** मौजूदा दरमान खुला स्थान, खुला विकसित स्थान, अंतरण क्षेत्र में खुला स्थान प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह के लिए दरें निर्धारित करता है। तुलना प्रयोजन के लिए, दरें प्रति वर्ग मी. में परिवर्तित की गई हैं।

**1 टिप्पणी:** मौजूदा दरमान 10 वर्ग मी. प्रति माह के लिए ढके हुए स्थान और ओपर साइडिंग शैड के लिए दरें निर्धारित करते हैं। तुलना प्रयोजन के लिए, दरमान दरों को प्रति वर्ग मी. में परिवर्तित किया गया है।

**2 टिप्पणी:** क्र.सं. (3) – रेलवे साइडिंग में ट्रैक लम्बाई के मामले में उपर्युक्त तालिका में निर्दिष्ट दरें मौजूदा दरमान स्थिति के अनुसार 'प्रति चालित मीटर' आधार पर हैं।

**अनुबंध-III**

### चेन्नई पत्तन न्यास दरमान अध्याय VIII – संपदा किराये

**मान 1:** भूमि/स्थान/भवनों के आबंटन के लिए वार्षिक पट्टा किराया के रूप में आरक्षण कीमत:

| मद सं. | स्थान का विवरण  | इकाई                         | वार्षिक पट्टा किराया के रूप में आरक्षण कीमत (रु. प्रति कैलेंडर प्रति माह अथवा उसका भाग) |
|--------|---|------------------------------|---|
| 1.     | पत्तन के भीतर खुला क्षेत्र – अनपेव्ड  | 100 वर्ग मी. अथवा उसका भाग   | 5,520/-   |
| 2.     | पत्तन के भीतर खुला क्षेत्र – पेव्ड (पानी वाले मकादम भूतल के साथ हार्डनड)    | 100 वर्ग मी. अथवा उसका भाग   | 10,488/-  |
| 3.     | पत्तन के भीतर सीएचपीटी के रेलवे साइडिंग्स के किसी पर ट्रैक लम्बाई           | 1 चालित मीटर अथवा उसका भाग   | 1,656/-   |
| 4.     | पत्तन के भीतर ढका हुआ स्थान   | 10 वर्ग मी. अथवा उसका भाग    | 1,656/-   |
| 5.     | राजासल्ले में पत्तन के बाहर भवनों में वाणिज्यिक कार्यालय स्थान              | प्रति वर्ग मी. अथवा उसका भाग | 552/-   |
| 6.     | कार्यालयी उपयोग के लिए प्रयुक्त पत्तन के भीतर आरसीसी छत और टेरेस के साथ भवन | प्रति वर्ग मी. अथवा उसका भाग | 442/-   |
| 7.     | पत्तन के भीतर एसीसी शीट और किसी अन्य समान रूफिंग जैसे जी आई शीट के साथ भवन। | प्रति वर्ग मी. अथवा उसका भाग | 331/-   |

|    |  |                              |       |
|----|--|------------------------------|-------|
| 8. | वाणिज्यिक उपयोग के लिए टोंडियारपेट हाऊसिंग कॉलोनी में भूमि | प्रति वर्ग मी. अथवा उसका भाग | 25/-  |
| 9. | पत्तन के बाहर टोंडियारपेट हाऊसिंग कॉलोनी में शॉप यूनिट     | प्रति वर्ग मी. अथवा उसका भाग | 552/- |

टिप्पणी: उन क्षेत्रों के लिए जो निजी/सीमाशुल्क बंधित क्षेत्र घोषित किए गए हैं, दर भूमि/स्थान की ऐसी श्रेणी के लिए लागू दर का 120 प्रतिशत होगी।

## मान 2: सीएचपीटी के परिसरों में पाइपलाइन बिछाने के लिए मार्गाधिकार अनुमति हेतु प्रभार

पाइपलाइन/कन्वेयर आदि बिछाने के लिए मार्गाधिकार प्रभार

उपर्युक्त मान-1 में उल्लिखित स्थान की श्रेणी के लिए यथा लागू खुले क्षेत्र के लिए दर, पाइपलाइनों/कन्वेयरों आदि द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र के लिए जैसी भी स्थिति हो।

टिप्पणी: मार्गाधिकार प्रभारों के प्रयोजन के लिए, एकल पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र उन पाइपलाइनों के व्यास और लम्बाई के आधार पर परिगणित किया जाना चाहिए। बहु-परतीय पाइपलाइन/कन्वेयर स्टेकों के मामले में, बहुपरतीय पाइपलाइन/कन्वेयर स्टेकों द्वारा अधिग्रहीत भौतिक क्षेत्र पर विचार किया जाना चाहिए और तत्संबंधी उपयोक्ता को यथानुपात आधार पर बिल दिया जाना चाहिए। जहां तक भूमिगत पाइपलाइनों का संबंध है, यदि उपयोक्ता स्थापित करते हैं कि भूमिगत क्रास-कंट्री पाइपलाइनों के ऊपरी क्षेत्र का कब्जा भौतिक रूप से उनके साथ नहीं है तो ऐसे पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र, मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए, व्यास और लम्बाई का 50 प्रतिशत सुविचारित किया जाना चाहिए।

### I सामान्य शर्तें:

- (1) जनवरी 2014 में भारत सरकार द्वारा जारी किए गए भूमि नीति 2014 दिशानिर्देशों में निर्धारित सभी शर्तें, समय-समय पर यथा संशोधित/परिवर्तित, लाइसेंस/पट्टा आधार पर भूमि/स्थान/भवन के आबंटन के मामले में लागू होंगी।
- (2) उपर्युक्त निर्धारित दरें टीएमपी द्वारा अधिसूचना के अनुसार कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से लागू आधार दरें हैं और 5 प्रतिशत वार्षिक (समेकित) की स्वतः वृद्धि के अधीन हैं। दरमानों में यथा उपलब्ध वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षण कीमत में दरमानों के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के बाद 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि स्वतः ही होगी। आधार दरें सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से पांच वर्षों के बाद संशोधित की जाएंगी। ऐसा संशोधित किराया सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से लागू होगा।
- (3) ऊपर निर्धारित दरें टैक्सों और शुल्कों के अलावा हैं। समय-समय पर यथा लागू सर्विस टैक्स और अन्य टैक्स तथा शुल्क अतिरिक्त भुगतान करने होंगे।
- (4) ऊपर निर्धारित दरों के अलावा, समय-समय पर सीएचपीटी द्वारा यथा निर्धारित प्रत्येक माह बिजली संस्थापनों पर संस्थापन और अनुरक्षण प्रभारों के साथ, समय-समय पर सीएचपीटी द्वारा निर्धारित दरों पर प्रत्येक माह उपभोग किए गए पानी और बिजली की लागत लाइसेंसधारी द्वारा अदा की जाएगी।

### II मासिक लाइसेंस आधार पर आबंटन के लिए शर्तें:

1. मासिक लाइसेंस आधार पर स्थान (भूमि/शैड/भवन) के आबंटन की अपेक्षा करने वाले व्यक्तियों को यह कहते हुए सामान जमा करने से पहले लिखित में आवेदन करना होगा कि ऐसे भंडारित किए गए सामानों के सभी जोखिम और जिम्मेदारी उसकी होने की स्वीकृति सीएचपीटी द्वारा निर्धारित फार्म में स्वीकार करनी होगी। परन्तु यह सीएचपीटी के विवेकाधिकार पर निर्भर करेगा कि स्थान आबंटित किया जाए अथवा आबंटित करने से इंकार किया जाए। लाइसेंसशुदा स्थान को आगे किराये पर देने की अनुमति नहीं दी जाएगी।
2. लाइसेंस शुल्क अथवा प्रभार आबंटन पत्र में उल्लिखित आबंटन की प्रभावी तारीख से देय है। यदि आबंटन पत्र में किसी प्रभावी का उल्लेख नहीं किया जाता है तो लाइसेंस शुल्क आबंटन आदेश की तारीख से देय है।
3. आबंटित भूमि/स्थान पर तीन माह के लाइसेंस शुल्क के बराबर सुरक्षा जमा मासिक लाइसेंस में निर्धारित शर्तों के देय और विश्वसनीय निष्पादन के लिए गारंटी रूप में आबंटन के समय भुगतान किया जाएगा। सुरक्षा जमाराशि सीएचपीटी को देय किन्हीं देयताओं की कटौती करने के बाद, भूमि/स्थान पूरी तरह से खाली करने के बाद वापिस की जाएगी।
4. नए/प्रारंभिक आबंटन के लिए, 2 माह लाइसेंस शुल्क के साथ 3 माह की प्रतिभूति जमाराशि आबंटन आदेश की प्राप्ति के बाद 7 पत्तन प्रशासनिक कार्य दिवसों के भीतर भेजना होगा और ऐसा नहीं करने पर आबंटन रद्द हो जाएगा और फर्म को स्थान अधिग्रहीत करने की अनुमति नहीं दी जाएगी। कार्गो स्टेकिंग/अधिग्रहण की अनुमति तभी दी जाएगी जब आबंटन आदेश में उल्लिखित राशि के भुगतान की रसीद प्रस्तुत की जाएगी। अनुवर्ती कैलेंडर महीनों के लिए लाइसेंस शुल्क अग्रिम रूप में अर्थात् पूर्ववर्ती कैलेंडर माह के 25वें से पहले, भुगतान किया जाएगा। यदि माह विशेष के लिए देय तारीख रविवार अथवा सीएचपीटी अवकाश दिवस अथवा बैंक अवकाश दिवस को पड़ती है तो भुगतान अगले कार्य दिवस को किया जाएगा।
5. उपर्युक्त क्र.सं. (4) में यथा विनिर्दिष्ट लाइसेंस शुल्क और अन्य देयताओं के भुगतान में विलंब होने पर देय तारीख से अधिकतम 15 दिनों के अधीन भुगतान की तारीख तक 16.75 प्रतिशत वार्षिक की दर से दंडात्मक ब्याज अदा करना होगा। यदि भुगतान देय तारीख के बाद 15 दिनों के भीतर प्राप्त नहीं होता है तो अधिग्रहण को अनाधिकृत माना जाएगा और लाइसेंस रद्द किए जाने योग्य होगा और इसे अनाधिकृत अधिग्रहण माना जाएगा और दंडात्मक लाइसेंस शुल्क नीचे क्र.सं. 7 के अनुसार देय होगा।
6. मासिक लाइसेंस शुल्क उस कैलेंडर माह की समाप्ति के बाद स्वतः ही समाप्त हो जाएगा जब इसे जारी किया गया था। यदि लाइसेंसधारी लाइसेंस का नवीकरण करवाने की अपेक्षा करता है तो अगले माह के लिए अग्रिम लाइसेंस शुल्क के भुगतान की रसीद के साथ नवीकरण हेतु आवेदनपत्र अवश्य दिया जाना चाहिए ताकि मासिक लाइसेंस की अवधि के समाप्त होने के सात दिन पहले सीएचपीटी को पहुंच सके। ऊपर विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर अपेक्षित रसीद अथवा आवेदनपत्र प्राप्त होने में विलंब होने पर विलंब की अवधि के लिए 16.75 प्रतिशत वार्षिक दंडात्मक ब्याज अदा करना होगा परन्तु अधिकतम 15 दिनों के अधीन, उसके बाद अधिग्रहण अनाधिकृत माना जाएगा और नीचे क्र.सं. 7 के अनुसार व्यवहार किया जाएगा।
7. लाइसेंसधारी अपने द्वारा अधिग्रहीत स्थान को खाली करेगा यदि लाइसेंस का नवीकरण नहीं करवाया जाता है और यदि लाइसेंसधारी स्वीकृत/निर्धारित लाइसेंस की समाप्ति की तारीख को, ऐसे ढांचों अथवा निर्माणों को हटाने के बाद, भूमि/स्थान का खाली कब्जा हस्तांतरित करने में विफल रहता है, लाइसेंसधारी का अधिग्रहण अनाधिकृत अधिग्रहण माना जाएगा और नीचे दिया गया दंडात्मक लाइसेंस शुल्क उस अवधि के बाद वसूल किया जाएगा जिसके लिए मासिक



लाइसेंस प्रदान किया गया था। इसके बाद, सीएचपीटी को ऐसे ढांचे हटाने का अधिकार होगा और ऐसे स्थान में भंडारित सामान को लाइसेंसधारी की लागत, जोखिम तथा जिम्मेदारी पर सीएचपीटी के किसी हिस्से में किसी अन्य वैकल्पिक खुले अथवा ढके हुए स्थान में भंडारित किया जाएगा और इसके अलावा, नीचे यथा विनिर्दिष्ट दंडात्मक लाइसेंस शुल्क ऐसे हटाए गए सामानों द्वारा अधिग्रहीत भूमि/स्थान के लिए वसूल किया जाएगा:

- i. अनाधिकृत अधिग्रहण अथवा अतिक्रमण की पहचान की तारीख से पहले तीन महीनों के लिए सामान्य लाइसेंस शुल्क का तीन गुना।
  - ii. तीन महीने के बाद और सात महीने तक सामान्य लाइसेंस का पांच गुना।
  - iii. आठ महीनों के बाद से सामान्य लाइसेंस शुल्क का दस गुना।
8. सीएचपीटी की भूमि के अतिक्रमण अथवा अनाधिकृत अधिग्रहण और सीएचपीटी की भूमि पर कार्गो की स्टेकिंग और सीएचपीटी के रेलवे ट्रैकों, संयंत्रों, उपस्कर आदि पर कार्गो की स्टेकिंग और लाइसेंसधारी द्वारा यातायात के आवागमन में रूकावट पैदा करने पर सीएचपीटी की संपत्तियों को हुए नुकसानों की लागत का भुगतान करने के अलावा क्र.सं. 7 में यथा विनिर्दिष्ट दंडात्मक लाइसेंस शुल्क की अदायगी करनी होगी। यदि लाइसेंसधारी कार्गो हटाने में विफल रहता है तो ऐसा करने के लिए नोटिस की बजाय अतिक्रमित क्षेत्र से, लाइसेंसधारी के जोखिम तथा लागत पर न्यास द्वारा कार्गो को कहीं भी हटाया जाएगा और ऐसे हटाए गए कार्गो द्वारा अधिग्रहीत स्थान पर उपर्युक्त क्र.सं. (7) में यथा उल्लिखित दंडात्मक लाइसेंस शुल्क वसूल किया जाएगा।
9. कोई भी लाइसेंसधारी उसे/उन्हें आबंटित किए गए स्थान को सीएचपीटी की लिखित अनुमति के सिवाय निजी बंधित क्षेत्र में बदला नहीं जाएगा। सीएचपीटी, ऐसे स्थान के लिए वसूली-योग्य लाइसेंस शुल्कों के अलावा, सीएचपीटी से पूर्व लिखित अनुमति प्राप्त करने में उसके विफल रहने पर निम्नलिखित जुर्माना वसूल किया जाएगा।
- i. क्षेत्र के परिवर्तन की तारीख से पहले तीन महीनों के लिए निजी/सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के लिए लागू लाइसेंस शुल्क का तीन गुना।
  - ii. तीन महीनों के बाद और सात महीनों तक उपर्युक्त लाइसेंस शुल्क का पांच गुना।
  - iii. आठ महीनों के बाद से लाइसेंस शुल्क का दस गुना।
10. सीएचपीटी के पास यह अधिकार होगा कि किसी भी समय पूर्णतः अथवा आंशिक रूप से स्थान का कब्जा ले सकता है जिसकी सीएचपीटी को आवश्यकता होगी, जिस स्थिति में शुल्क में समानुपातिक कटौती की अनुमति दी जाएगी। छह माह तक लाइसेंस अवधि के मामले में 7 दिनों और छह माह से अधिक और 11 माह के लाइसेंस के मामले में 15 दिनों का अग्रिम नोटिस, भूमि/स्थान लेने के अपने आशय के बारे में, सीएचपीटी द्वारा दिया जाएगा। तथापि, अतिक्रमण और अनाधिकृत अधिग्रहण के मामले में ऐसा नोटिस जारी नहीं किया जाएगा जिस मामले में सीएचपीटी के पास बिना कोई नोटिस दिए भूमि/स्थान का कब्जा तत्काल वापिस लेने का अधिकार होगा। दूसरी तरफ, लाइसेंसधारी द्वारा लाइसेंस अवधि की समाप्ति से पहले भूमि/स्थान खाली करनी होगी तो 15 दिनों का नोटिस देना होगा।
11. लाइसेंसधारियों को समय-समय पर सीएचपीटी द्वारा जारी किए जाने वाले सभी नियमों अथवा निदेशों का अनुपालन करने की सहमति देनी होगी। लाइसेंसधारियों द्वारा ऐसे नियमों अथवा निदेशों को नजरअंदाज करने पर सीएचपीटी लाइसेंस समाप्त कर सकता है।
12. लाइसेंसधारी सीएचपीटी की लिखित अनुमति के बिना मासिक लाइसेंस के अधीन अधिग्रहीत भूमि/स्थान पर कोई स्थायी ढांचा, भवन, इरेक्शन अथवा सुविधा अथवा कैदीन का निर्माण अथवा रखेगा नहीं। लाइसेंसधारियों को लाइसेंस की समाप्ति के समय इसकी मूल शर्त में स्थान पर ऐसा भवन, इरेक्शन अथवा सुविधा को हटा सकेगा, स्थान वापिस ले सकेगा के लिए सहमति प्रदान करनी होगी और यदि लाइसेंसधारी ऐसा करने में विफल रहते हैं तो सीएचपीटी लाइसेंसधारियों की लागत, जोखिम और जिम्मेदारी पर ऐसे इरेक्शन को हटाने की व्यवस्था करेगा।
13. लाइसेंसशुदा स्थान के अधीन भंडारित सामान पूरी तरह से लाइसेंसधारियों के जोखिम और जिम्मेदारी पर होगा। सामान के पिलफिरेज, चोरी, आग अथवा नुकसान के लिए सीएचपीटी की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी। लाइसेंसधारियों को उसके आबंटित स्थान में भंडारित सामानों की सुरक्षा के लिए व्यवस्था स्वयं करनी होगी और अन्यो द्वारा ऐसे स्थान के ऐसे किसी अनाधिकृत अधिग्रहण से बचाना होगा।
14. लाइसेंसधारियों को चेन्नई निगम अथवा विस्फोटकों के निरीक्षक, विस्फोट विभाग, भारत सरकार, अथवा मासिक लाइसेंस के अधीन सामानों के भंडारण के संबंध में किसी भी संबंधित द्वारा समय-समय पर जारी किए जाने वाले सभी नियमों अथवा विनियमों का अनुपालन करना होगा।

### III पट्टा आधार पर आबंटन के लिए शर्तें:

1. प्रत्येक वर्ष के लिए वार्षिक पट्टा किराया तत्संबंधी पट्टा वर्ष की शुरुआत से पहले अग्रिम रूप में भुगतान किया जाएगा। वार्षिक पट्टा किराया तत्संबंधी पट्टा वर्ष के 12 कैलेंडर महीनों के लिए देय मासिक लाइसेंस शुल्क के बराबर होगा। पट्टा किरायों के भुगतान में विलंब होने पर मासिक आधार पर भूमि के लाइसेंस के लिए निर्धारित प्रासंगिक शर्तों के अनुसार दंडात्मक ब्याज/दंडात्मक लाइसेंस शुल्क अदा करना होगा।
2. किसी भी पक्ष को यह अधिकार होगा कि इसे समाप्त करने का उसका आशय लिखित में देते हुए अन्य तीन कैलेंडर महीनों का नोटिस देते हुए किसी भी समय पट्टे को समाप्त कर सकेंगे।
3. पट्टे पर दी गई भूमि के उपयोग को बदलने की अनुमति दी जा सकती है बशर्ते ऐसा बदलाव सीएचपीटी के भूमि उपयोग योजना/मास्टर प्लान के अनुसार हो बशर्ते नए उपयोग, यदि कोई हो, के लिए दरों के भुगतान के अधीन होगा।
4. यदि लाइसेंसधारी, उपयोक्ता कार्य आदि के बदलाव की वजह से पट्टे को समाप्त करने अथवा पट्टे को समाप्त/बर्खास्त/निर्धारण के बाद, भूमि/स्थान का अधिग्रहण करना जारी रखता है तो इस अधिग्रहण को अनाधिकृत माना जाएगा और लाइसेंसदाता को यह अधिकार होगा कि वह भूमि/स्थान को आखिरी तौर पर खाली करने तक पट्टा कराए, जैसी भी स्थिति हो, के अनुसार पट्टा किराये का तीन गुना अथवा दरमानों में निर्धारित पट्टा किराये का तीन गुना जुर्माना वसूल कर सकेगा।
5. लाइसेंस करार के प्रावधानों को भंग/उल्लंघन करने के मामले में, सीएचपीटी को यह अधिकार होगा कि भंग/उल्लंघन की मात्रा पर निर्भर करते हुए जो भी ठीक समझे जुर्माना अधिरोधित कर सकता है अथवा रद्द कर सकता है।

### IV मार्गाधिकार अनुमति प्रदान करने के लिए शर्तें:

1. पत्तन क्षेत्र के भीतर और बाहर पाइपाइनें बिछाने के लिए मार्गाधिकार अनुमति सीएचपीटी के विवेकाधिकार पर अस्थायी आधार पर दी जाएगी। केवल अनुमति दी जाएगी। किसी पार्टी को भूमि का कोई आबंटन नहीं किया जाएगा और न ही पट्टे के रूप में कंस्ट्र्यूड किया जाएगा।
2. सार्वजनिक सुविधाओं के लिए मार्गाधिकार अनुमति के मामले में, ऐसी सुविधाओं के लिए लागू प्रासंगिक नियम लागू होंगे।
3. समय-समय पर लागू वृद्धि के साथ मार्गाधिकार प्रभार प्रत्येक वर्ष अग्रिम रूप में भुगतान किया जाएगा। मार्गाधिकार प्रभारों के भुगतान में विलंब होने पर मासिक लाइसेंस के लिए लागू दंडात्मक ब्याज और दंडात्मक लाइसेंस शुल्क प्रावधानों के अनुसार दंडात्मक ब्याज और जुर्माना अदा करना होगा।
4. मार्गाधिकार अनुमति प्रदान किए जाने से पहले पत्तन सीमाओं में पाइपलाइन/केबल/कन्वेयर बिछाने की लागत के 15 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पर्यवेक्षण प्रभार। यह सिंगल बॉय मूरिंग (एसबीएम)/सिंगल प्वाइंट मूरिंग (एसपीएम)/समुद्र के नीचे पाइपलाइनों के लिए लागू नहीं है जिसके लिए लागू पर्यवेक्षण प्रभार मामला दर मामला आधार पर बोर्ड द्वारा निर्णीत किया जाएगा।

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS****NOTIFICATION**

Mumbai, the 7th January, 2015

**No. TAMP/56/2014-CHPT.**—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Chennai Port Trust for revision of its Estate Rentals as in the Order appended hereto.

**Tariff Authority for Major Ports**  
**Case No. TAMP/56/2014-CHPT**

**Chennai Port Trust**

...

**Applicant**

**QUORUM**

- (i) Shri T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii) Shri Chandra Bhan Singh, Member (Economic)

**ORDER**

(Passed on this 20th day of December, 2014)

This case relates to the proposal received from Chennai Port Trust (CHPT) for revision of its Estate Rentals.

2.1. The lease rentals at the CHPT forms part of its General Scale of Rates. Though the lease rentals at CHPT were last revised vide Order dated 22 March 2000, they were not revised during the general review of tariff of CHPT in the year 2002 since the estate activity and cargo activity together had reflected a surplus position then.

2.2. During the general review of tariff of CHPT in the year 2006, the CHPT did not follow the method prescribed in the Government Land Policy guidelines of 2004 to propose lease rentals and requested this Authority to revise the rentals, based on cost position. Therefore, this Authority advised the CHPT to come up with a proposal formulated in line with the Government Policy Guidelines and till such time the CHPT was advised to implement the conditions prescribed in the policy guidelines like annual escalation, security deposit, etc. A general note in this regard was incorporated in the then existing Scale of Rates of CHPT.

2.3. Thereafter, the CHPT filed its proposal to revise the estate rentals in September, 2008. The proposal was processed by following the usual consultation procedure prescribed. In the said proposal, the CHPT had not considered all options as stipulated in the Land Policy Guidelines of 2004 to assess the market value for port lands. During the proceedings, the users expressed concern about the valuation of lands assessed by the CHPT and opposed to any increase in rental sought by the CHPT. The CHPT agreed to reassess the land valuation and informed that it had initiated steps to assess the market value of lands under all options specified in the Land Policy Guidelines and requested that the (then) existing Scale of Rates for lease rentals with applicable percentage of escalation may be permitted to be continued till the fresh proposal is approved.

2.4. Based on the submissions made by the CHPT, this Authority vide Order dated 10 November, 2010 decided to close the case as withdrawn and permitted the CHPT to continue with the existing rates along with accrued escalation at applicable rates as per Government policy from time to time till the effective date of notification of the Order (to be) passed by this Authority on the proposal (to be) filed by the CHPT for revision of its estate rentals. The CHPT was directed to file its proposal before 31 December, 2010.

2.5. Since there was no response from the CHPT, as directed by this Authority, the CHPT was advised vide letter dated 2 November 2011 to expedite the submission of the proposal for revision of license fee/lease rentals in accordance with the Land Policy for Major Ports issued by the Government of India.

3.1. In this backdrop, the CHPT vide its letter dated 19 February, 2013 submitted its proposal for revision of its Estate Rentals. The proposal was processed by following the usual consultation procedure prescribed. As a part of the consultation procedure, a joint hearing was also held on 27 September, 2013 at the CHPT premises.

3.2. The users present at the joint hearing and the CHPT were of the view that the increase sought was high. The CHPT proposed at the joint hearing to approach its Board once again for solution. As decided at the joint hearing, the CHPT was requested to approach its Board of Trustees once again for a solution with reference to proposed lease rentals, if it so desires, and convey the decision of the Board and to furnish additional information/clarifications sought by us vide our letter dated 27 August, 2013 and also to furnish its comments on the comments of the users. This was followed by reminders dated 17 December, 2013 and 10 April, 2014.

3.3. In the meantime, the Government of India in the Ministry of Shipping (MOS) announced Land Policy Guidelines for Major Port Trusts in January, 2014.

3.4. In this connection, the CHPT vide its letter dated 19 April, 2014 submitted a revised proposal for estate rentals as per 2014 Land Policy Guidelines, with revised cost statements and revised proposed draft Scale of Rates. The CHPT also responded to the queries raised by us vide our letter dated 27 August, 2013 and intimated that the reply to the queries have been furnished based on the revised proposal submitted as per Land Policy 2014.

3.5. Since there was a change in the revised proposal vis-à-vis the initial proposal, the revised proposal was also taken on consultation with the users. A joint hearing on the revised proposal submitted by the CHPT was held on 23 May, 2014 at the CHPT premises. Responding to the serious objection raised by the users at the joint hearing on the valuation of port land and hike proposed in the rentals, the CHPT desired to undertake fresh valuation of CHPT land and desired to submit a revised proposal. As decided at the joint hearing, the CHPT was advised vide our letter dated 27 May, 2014 to undertake a fresh valuation of its lands, if it so desires, and file its revised proposal latest by 31 July, 2014.

3.6. In response to our letter dated 27 May, 2014, the CHPT vide its letter dated 4 August, 2014 has stated that the work relating to valuation of CHPT's lands and buildings has already been awarded to a Valuer Firm and the report is yet to be received from the firm. Hence, the CHPT requested to extend the time for further two months i.e. till 30 September, 2014, in order to send the revised proposal based on the fresh Valuation.

3.7. Since the port had already initiated action by appointing a Land Valuer and had reported to be awaiting the Land Valuation Report, this Authority granted time upto 30 September, 2014 to CHPT to file the estate revision proposal, as requested by it. Since the revised estate revision proposal to be filed by the CHPT would require fresh consultation with all the concerned stakeholders and would also require fresh scrutiny of the proposal, this Authority vide its Order dated 30 September, 2014 closed the estate revision proposal of CHPT for want of revised proposal from CHPT. The revised proposal as and when to be received from the CHPT, was decided to be processed afresh. The CHPT was allowed to continue with the existing rates with escalation at applicable rates as per the Government policy from time to time till the fresh proposal to be filed by the CHPT for revision of its estate rentals was disposed of by this Authority. This Order has been notified in the Gazette of India on 15 October, 2014 vide Gazette No. 293.

4.1. In this backdrop, the CHPT vide its email dated 7 October, 2014 and letter dated 6 October, 2014 has submitted its proposal for revision of its Estate Rentals. The main points made by the CHPT in its proposal are summarized below:

- (i) M/s. Jadon & Co., Mumbai was appointed to carry out fresh valuation of land and buildings at Chennai Port Trust and they have furnished the Report. The Report received from the Valuer was placed before the Land Allotment Committee (LAC) constituted as per Land Policy 2014.
- (ii) The LAC in its meeting held on 28 August, 2014 recommended to revise the Scale of Rates based on the rates arrived at in the Valuation Report. The matter was placed before the Board in its meeting held on 28.08.2014 wherein the Board resolved to send revised proposal to TAMP for revision of SOR as per the valuation suggested by the Valuer, M/s. Jadon & Co. and as recommended by the LAC.
- (iii) The Land Allotment Committee observed that there are many classification of land and some classifications are not operated or the structures are not in existence. The item No. 3 Open space in the Transit area, item No. 6 Open sided shed and Item No. 7 Bubble structure in the existing SoR has been deleted. New rates have been proposed for Tondiarpet land and shop units based on Valuation Report.
- (iv) The LAC constituted as per the 2014 guidelines observed that as per existing SOR, the Way leave charges are being collected on 'Running metre basis' and as per Land Policy 2014, the same has to be collected on sq. m. basis for the area occupied by the pipelines. Accordingly, the Land Allotment Committee recommended to modify the existing Scale of Rates as per Land Policy 2014. The Land Allotment Committee has also proposed to revise the conditions for allotment.
- (v) The CHPT has furnished the revised draft proposed Scale of Rates and the cost statement.

4.2. The other main points of the CHPT proposal are summarized below:

- (i) The proposal is based on the market value of land determined as per option (iv) of clause 18 (a) of Land Policy 2014 guidelines, i.e. Rate arrived at by the Approved valuer. The increase proposed ranges from 39% to 116% over the existing escalated rates.
- (ii) The rates proposed have been indexed to 1st April 2014 and are subject to annual escalation @ 5% p.a. (compoundable), as approved by the Board, vide B.R. No. 264 dated 29.3.2014, in terms of clause 18 (c) of Land Policy 2014.
- (iii) In order to ensure that the conditions proposed in the Scale of Rates are in accordance with Land Policy 2014, it is proposed to delete all the existing conditions under Scale-1 and Scale -2 of Chapter-VI of the Scale of Rates and revised conditions as per Land Policy 2014 have been proposed.
- (iv) It is proposed to include the proposed estate rental tariff as a separate chapter in the Scale of Rates, i.e. Chapter-VIII and proposed to delete existing Scale-1 and Scale-2 under Chapter-VI Miscellaneous tariff.
- (v) At the proposed estate rental tariff and presuming existing occupancy level continues the additional financial implication for the years 2014-15 and 2015-16 will be ₹ 24.71 Crores and ₹ 24.80 Crores respectively.

4.3. The rates arrived at by the valuers and recommended by the LAC are given below in the form of draft Scale of Rates as proposed by the CHPT:

(i). SCALE 1: Licence fee/Lease Rent for allotment of land/space /buildings

| Item No. | Description of space   | Unit                            | Licence Fee/Lease rent<br>(Base rate as on 1.4.14) (₹ per<br>calendar month or part thereof) |
|----------|--|---------------------------------|--|
| 1.       | Open space inside the port - Unpaved   | 100 sq. m. or part thereof      | 5,520/-  |
| 2.       | Open space - Paved (Hardened with water bound Macadam Surface) inside the port.        | 100 sq. m. or part thereof      | 10,488/-   |
| 3.       | Track length at any of the CHPTs Railway Sidings inside the Port                       | 1 running metre or part thereof | 1,656/-  |
| 4.       | Covered Space inside port  | 10 sq. m. or part thereof       | 1,656/-  |
| 5.       | Commercial Office space in Buildings outside Port at Rajaji Salai                      | Per sq. m. or part thereof      | 552/-  |
| 6.       | Buildings with RCC Roof and terrace within the port used for office use.               | Per sq. m. or part thereof      | 442/-  |
| 7.       | Buildings with ACC sheet and any other similar roofing like G I sheet within the Port. | Per sq. m. or part thereof      | 331/-  |
| 8.       | Land at Tondiarpet Housing Colony for commercial use                                   | Per sq. m. or part thereof      | 25/-   |
| 9.       | Shop units at Tondiarpet Housing Colony outside the port                               | Per sq. m. or part thereof      | 552/-  |

**Note :** For those areas that have been declared as private/customs bonded area, the rate will be 120% of the rate applicable for such category of the land/space.

(ii) SCALE 2: Charges for Right of Way Permission for laying pipelines in CHPT's premises

|   |  |
|---|--|
| Way leave charges for laying of Pipelines/Conveyors, etc. | The rate for open area as applicable to the category of space mentioned in Scale-1 above, as the case may be, for the area occupied by the Pipelines/Conveyors, etc. |
|---|--|

**Note :** For the purpose of Right of Way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline/conveyor stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline/conveyor stacks should be considered and the respective users should be billed on pro-rata basis. As far as underground pipelines are concerned, if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be considered as 50% of the diameter and length, for the purpose of levy of Right of way charges.

4.4. As stated earlier, the CHPT vide its e-mail dated 7 October, 2014 has furnished the forms in the prescribed format and the proposed draft Scale of Rates along with its conditionalities. Subsequently, the CHPT vide its letter dated 6 October 2014 has furnished Valuation report, Minutes of the Land Allotment Committee, Board resolution, Draft Scale of Rates and the Cost statement.

5. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy each of the proposal dated 6 October, 2014 and 7 October, 2014 was circulated to the concerned user/user organizations vide our letter dated 22 October, 2014 seeking their comments. Some of the users/user organisations have furnished their comments. These comments were forwarded to the CHPT as feedback information. The CHPT vide its e-mail dated 3 December, 2014 has responded to the comments of the users/user organisations.

6. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the CHPT was requested to furnish additional information/clarifications on few points vide our letter dated 30 October, 2014. After the joint hearing held on 7 November, 2014 and after a reminder dated 13 November, 2014 the CHPT under cover of its e-mail dated 3 December, 2014 has responded. The queries raised by us and the response of CHPT thereon are tabulated below:

| Queries raised by TAMP | Reply by CHPT |
|------------------------|---------------|
|------------------------|---------------|

| <b>I.</b> | <b>GENERAL:</b>  |  |
|-----------|--|--|
| (i)       | As mentioned in Note 1 of Form – 1, the CHPT to certify that its proposal is in conformity with the Land Policy for Major Ports – 2014 issued by the Ministry of Shipping, Government of India.  | The proposal is as per the provisions of the Land Policy 2014 announced by the Government of India in January, 2014.   |
| (ii)      | As mentioned in Note 2 of Form – 1, the CHPT to furnish a Certificate to the effect that the land leased zone wise is in accordance with port's land use plan.   | The allotment of area is in accordance with the Port's land use plan.  |
| (iii)     | As mentioned in Note 3 of Form – 1, CHPT to furnish the details of the leases granted by the port for commercial and other purposes, zone-wise, separately for the last 3 years viz., 2011-12, 2012-13 and 2013-14.  | The details of the allotments of open space on licence basis during the years 2010, 2011 and 2012 has already been forwarded vide our letter dated 19.4.2014. The details of leases pertaining to outside port premises granted by the port for commercial and other purposes for the years 2011-12 to 2013-14, is furnished.  |
| (iv)      | If on any matter the proposal of CHPT deviates from the Land Policy Guidelines referred above, CHPT to furnish the details thereof and the reasons therefor.   | There is no deviation from the Land Policy 2014 provisions.  |
| (v)       | Note-4 to Form-1 requires a major port to confirm that Development Cost is allocated to land used by port and each category of rentable land at actuals or on pro-rata basis. The CHPT has not mentioned anything in this regard. The CHPT to furnish the original cost and the cost of development incurred subsequently for each category of land. It may also be stated whether the Development cost has been allocated to the rentable land. The basis of allocation, whether at actuals or on pro-rata basis may also be furnished. | The development costs relating to land and buildings used by the Port is debited to Management & General Overheads and that relating to rentable land and buildings to estate rental activity at actuals. However, further allocation, category wise or area-wise is not done.   |
| (vi)      | In the Form – 1 furnished by the port, it is seen that the port at sl.no. A (I) has indicated the total port area at 677.2668 acres. In this connection, the CHPT is to clarify/ furnish the following:  |  |
|           | (a) In the utilisation of total area as indicated at sl.no. A (III) of Form – 1, the sum total of the area of land utilized for port operations (320.0956 acres), for port employees' residential purposes (80.874 acres) and allotted for commercial purposes (116.518 acres + 34.84 acres), as furnished by the port, works out to 551.9676 acres only. The CHPT to furnish the reason for the difference and reconcile the difference.  | A revised Form-1 is attached by the CHPT. The difference between I and III represents area utilized for other than port use like roads and yards, lawns, Gardens, etc.   |
|           | (b) Also, the Valuer in his Valuation Report (in the introduction part) has mentioned that CHPT has land admeasuring about 587 acres inside Port, 18.60 acres at Rajaji Salai, 80.82 acres at Tondaiarpur Housing Colony and 2.13 acres at Thirusoolam, thereby aggregating to 688.55 acres. CHPT to reconcile the difference and furnish the details for the difference.  | The details under Sl. No.I of Form-1 are corrected and a revised Form-1 is furnished.  |
| (vii)     | Though the CHPT has indicated the amount of the development costs incurred by it at Sl.no. B(VI), it has not furnished the allocation of development costs as required at Sl.no. B(VII). The CHPT to furnish the requisite details and also specify the basis of allocation of developmental costs.  | The expenditure incurred on major development costs (revenue expenditure), viz. roads, drainage, sewage, electricity supply, water augmentation, etc. relating to rentable land and buildings is accounted as expenditure under estate rental activity. The expenditure incurred on land and buildings used by the Port are booked as 'Management and General Administration overheads. The capital expenditure incurred by way of roads etc. are furnished at Sl. No. II (v) of Form-4A filed for general revision of tariff. Such expenditure is capitalized and expenditure charged to estate rental activity. However, as stated in our reply to point no. (v) above, further allocation of cost for each category of rentable land is not done. |
| (viii)    | In the Form – 1 furnished by the CHPT, the CHPT at Sl. no. C(VIII) and (IX) with regard to Assessment of land value has stated that the relevant details relating to Market valuation of land based on State Government Ready Reckoner, last three years transactions, highest   | The Land Allotment Committee (LAC) constituted as per Land Policy 2014, in its meeting held on 11 March 2014 has elaborately discussed the market value under different options prescribed in the Land Policy 2014 and recommended the market  |

|            |   |  |
|------------|---|--|
|            | accepted tender, any other relevant factor have already been submitted alongwith the proposal sent to TAMP on 19 February 2013. However, the Report of the Land Allotment Committee (LAC) furnished by the CHPT, is seen to have taken into account only the Market value based on the Valuer's Report and does not appear to have considered the other parameters while making its recommendations. As per the Land Policy Guidelines of 2014, the LAC is required to take into account the highest of the factors mentioned in Clause 18(a) to determine the market value of land. In this backdrop, the CHPT to clarify whether the approach adopted by CHPT for consideration of only Valuer's report is in line with Clause 18(a) of Land Policy Guidelines of 2014. | value as per Option IV, which is the lowest among the four options, after recording the reasons therefor. A copy of the minutes of the meeting of the LAC held on 11 March 2014 has already been forwarded vide our letter dated 19 April 2014. A copy of the minutes along with statements of market value arrived under options (i) to (iii) is furnished, which may also be considered as a part of this proposal. The comparative statement of rentals under options (i) to (iv) is updated based on the revised rentals as per Option (iv) and furnished.<br><br>Based on the objections raised by the users in the Joint hearing held on 23 May 2014 for the steep increase, TAMP advised CHPT to undertake fresh valuation of lands and submit a revised proposal. Accordingly, fresh valuation has been carried out and the LAC has also approved the rates arrived in the fresh valuation report. The market value under options (i) to (iii) were not considered again by the LAC since the rates arrived under these options were much higher than the option (iv). Hence, it is informed that the LAC has taken into account all the options under Land Policy 2014. |
| (ix)       | CHPT has not furnished the comparative position between the entire existing and the proposed Scale of Rates and conditionalities obtaining as required at Part 2 of Form – 1. The CHPT to furnish a comparison of the existing and proposed rentals alongwith the existing and the proposed conditionalities in the prescribed format, justifying the changes proposed in the conditionalities.   | The changes made in the rates have been indicated by way of strikethrough of existing rates and the proposed rates have been shown in bold letters for easy comparison of existing and proposed rates. It is further stated that the existing SoR conditions were prescribed before announcement of Land Policy Guidelines 2004. Many of the existing clauses are seen to be not in line with the Land Policy Guidelines 2014.<br>The LAC in its meeting held on 28.8.2014 has reviewed the conditions in the existing SoR and approved a set of modified conditions as per Land Policy 2014. Accordingly, the existing conditions in the SoR have been replaced with the conditions approved by LAC.<br>In view of the above, one to one comparison of existing SoR conditions and proposed conditions as per Land Policy 2014 provisions is found difficult.<br>However, a statement giving comparative position of existing conditions vis-à-vis proposed conditions to the extent possible is prepared and furnished.  |
| (x)        | When the port has proposed an increase in the lease rentals, the reason for estimating same level of income from the land and the buildings at the existing level of tariff as well as the proposed level of tariff, in the Form-2A furnished by the port, is not clear. The CHPT to furnish a revised Form-2A, duly capturing the increase in the level of income at the proposed level of tariff. CHPT to furnish the workings in this regard.  | In the revised Form-2A sent along with our letter dated 6.10.2014, the increase in the lease rental income on account of the proposed revision has been captured for the years 2014-15 and 2015-16. Since the year 2013-14 is already over, the increase has not been considered.<br>Apart from the above, the income from licensing of plots for operational purpose is accounted under Cargo Handling activity (Warehousing). The additional financial implications in this regard taking into account the proposed increase (ranging from 39% to 116% over the existing escalated rates) for the next two years 2014-15 to 2015-16 works out to ₹ 43.58 crores (approx).  |
| <b>II.</b> | <b>VALUATION OF LAND:</b>   |  |
| (i)        | With reference to determining the market value of the land under Option-I i.e. State Government Ready Reckoner, the CHPT to clarify/ furnish the following:   |  |
|            | (a). The CHPT had earlier while responding to the queries with reference to determining the market value of the land under Option-I, i.e. State Government Ready Reckoner, indicated that the market value in State Government Ready Reckoner is effective from 1   | The market value indicated in State Government Ready Reckoner is effective from 1 April, 2012. The State Govt. Ready Reckoner has not been revised thereafter.   |

|       |   |   |
|-------|---|---|
|       | April, 2012. In this connection, the CHPT to indicate the market value based on State Government Ready Reckoner as applicable for the year 2014.  |   |
|       | (b). When the CHPT was to explain how the market value of the land as applicable for the Rajaji Salai (North Beach Road) is representative enough to determine the value of the land for 'Open space hardened with water bound Macadam surface', the CHPT had then, interalia, responded that guideline values indicated in the State Government Ready Reckoner is for residential lands, which may not be relevant for port lands as the port lands is predominantly used for commercial purpose. Thus, when the CHPT itself is of the view that the values indicated in the State Government Ready Reckoner may not be relevant for port lands, the reason for considering the market value of the land as applicable for the Rajaji Salai (North Beach Road) as a representative to determine the value of the land for 'Open space hardened with water bound Macadam surface' is not clear. The CHPT to clarify the matter in detail.   | <p>The State Government Ready Reckoner does not indicate separate guideline value for port lands. Hence, the guideline value at Rajaji Salai which is adjacent to port boundary is considered for comparison as the same has been mentioned as one of the options in the Land Policy provision.</p> <p>Further, as can be seen from the Minutes of the LAC held on 11.3.14, the LAC has rightly pointed out that the State Govt. guideline value at Rajaji Salai may not be relevant to decide the market value of lands inside the port. Hence, this option has not been recommended by LAC.</p> |
| (ii). | <p>With reference to determining the market value of the land under Option – II i.e. Transactions registered in the last three years in the port's vicinity, the CHPT to clarify/ furnish the following:</p> <p>While responding to the queries, the CHPT had earlier mentioned that since the actual value of transactions registered during the last 3 years could not be obtained from the Registration Authorities, despite several attempts and since the sale transactions are generally made at the guideline value only, the market value considered under Option-I has been considered for this Option also. In this connection, given that the CHPT would be indicating the market value based on State Government Ready Reckoner as applicable for the year 2014, as sought above, the CHPT to determine the licence fees under this option by considering the average market value of the lands, based on the sale transactions registered during the years 2012 to 2014.</p> | Reply in respect of point (i) (a) above may please be considered.   |
| (iii) | With reference to determining the market value of the land under Option – III i.e. Highest accepted tender of port land, the CHPT to clarify/ furnish the following:  |   |
|       | (a). While responding to a query to the effect of bidding values for the year 2010-11 being considerably lower than the bidding values for the year 2009-10, the CHPT had earlier stated that the reduction in the bidding values during the year 2010-11 compared to 2009-10 is on account of substantial drop in the volume of iron ore export through CHPT, thereby resulting in lesser/no demand for plots. In this connection, the CHPT to clarify how the lesser/no demand for plots due to drop in the volume of iron ore has an impact on the market value of the land.   | As can be seen from the minutes of the LAC meeting held on 11.3.14, the market value of lands inside the port limits is pre-dominantly dependent on the port operations, viz. volume of throughput handled, no. of vessels visited, etc. After the stoppage of handling of iron ore and coal, by virtue of High Court Order, there is substantial reduction in the demand for the plots.  |
|       | (b). The CHPT to determine the licence fees under this option by considering Highest accepted tender of port land during the period from 2012 to 2014.  | Tender procedure has not been adopted for allotment of lands from 2012 to 2014, in view of the very less demand for the plots due to stoppage of coal and iron ore handling in the Port.  |
| (iv)  | With reference to determining the market value of the land under Option – IV i.e. approved Valuer, the CHPT to clarify/ furnish the following:  |   |
|       | (a). From the copy of the Valuation Report furnished by the Valuer, it is seen that the Valuer in his Report has arrived at the Scale of Rates for Rentals, interalia, for the year 2013-14 by applying a Composite Index rate of 2.76 times over the lease rentals prevailing in the year 2000-01. The said Composite Index is reported to be comprising of RBI Cost   | The valuation as per Land Policy 2014 guidelines is not possible as similar transaction of land for period of 30 year lease or licences are not recorded in the vicinity of Port. The available properties are also limited. In view of the above, valuer has adopted the escalation method considering industrial growth vis-à-vis port's growth and   |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | inflation, Land Prices Inflation, Tonnage and Gross Revenue of CHPT over the period from 2000-01 to 2013-14. In this regard, it is relevant to mention here that during the joint hearing held in Chennai on 23 May 2014 with regard to an earlier proposal filed by the CHPT on the estate rentals, the users had made a mention that the valuation of CHPT land then was based on the commercial valuation and not on industrial valuation and had made a request to carry out the valuation on industrial basis. In this connection, the CHPT to clarify how the present determination of rentals by the Valuer based on the composite Index, is in line with the request made by the users during the hearing. | arrived at the prospective rentals by adopting the composite index methodology. The LAC has also approved the rates arrived at by the valuer. The objections/submission of users at the joint hearing was mainly with reference to the steep increase proposed in the estate rentals, especially increase of 721% proposed in respect of open space. As per the revised valuation report, the increase proposed ranges from 39% to 116% only. Since there is a reduction in the increase proposed in the estate rentals, it is felt that the revised valuation will address the concern of the users.  |
|  | (b). With regard to the land at Tondiarpet, in the absence of rentals for the area in the year 2000-01, the Valuer is reported to have prescribed rentals on the basis of direct market study and comparison with present capital value of land. In this connection, the CHPT to furnish the workings to arrive at the rental of ₹ 25/- per calendar month for land at Tondiarpet Housing Colony for commercial use and ₹ 552/- per calendar month for shop units at Tondiarpet Housing Colony outside port.   | The valuer has stated in his report that they have given the rentals on the basis of direct market study and comparison with present capital value of land. The rates arrived at by the valuer has been recommended by the LAC.  |
| (v)  | As per the Land Policy Guidelines of 2014, the LAC is to take into account the highest of the factors mentioned in Clause 18(a) to determine the market value of land. Given that the CHPT would be reviewing the market value based on other options, as discussed earlier, the CHPT, if it so desires, may review the approach adopted by it and propose for the licence fees based on the option, which determines the highest market value of land. In case, if the LAC/port is not in a position to choose the highest factor, the reasons for the same may be brought out.   | As already stated, the LAC, in its meeting held on 11 March 2014 has discussed the issue elaborately. The Committee after detailed deliberation and taking into consideration the competition from Mega Private Ports close to CHPT and connectivity constraints has decided to adopt rates worked out based on valuation report (Option-IV), though it is lower compared to other options.  |
| <b>III. PROPOSED RENTALS AND CONDITIONALITIES:</b> |  |  |
| (i).   | The reason for proposing changes to the existing description of open space as 'open space inside the port – unpaved' and the existing description of open space hardened with water bound macadam surface as 'open space – paved (hardened with water bound macadam surface) inside the port, in the proposed Scale of Rates may be explained.   | The existing SoR prescribes licence fee for 'Open Space' and 'Open space hardened with WBM'. The open space covers unpaved land. To differentiate developed land from unpaved land, the description for developed land is modified as per technical term 'paved' area hardened with WBM. The modification is done based on the valuation report, in order to bring clarity.  |
| (ii).  | The reason for deleting the existing licence fees prescribed for open space in the transit area for export cargo (Barytes, Lumps, Quartz, etc.) and the accompanying note 1 in the proposed Scale of Rates may be explained.   | The transit area is meant for storage of import/export cargo belonging to all users. No storage charges will be collected if the cargoes are removed for shipment/delivery within the free days. If the cargoes stay beyond free days, demurrage as per SoR will be applicable. As recommended by the LAC, the separate rate applicable for 'Open space in transit area' is proposed to be deleted, in order to effectively utilize the above area.  |
| (iii)  | The reason for deleting the existing licence fees prescribed for open sided shed in the proposed Scale of Rates may be explained.  | Open sided shed is nothing but open space (paved) with walls on two sides which is more or less akin to open space. Open sided shed was used by the coal allottees at large. Due to stoppage of coal handling, there is no demand for open sided shed. Out of a total area of 24046.84 sq. m. available in the category Open Sided shed, only an area mg.514.84 sq. m. is allotted at present. The higher rate prescribed for 'Open sided shed' in the existing SoR acts as a deterrent to utilize the area for other purposes. Hence, it is proposed to delete the separate rate prescribed for 'Open sided shed', as recommended by the LAC, in order to effectively utilize the area. |



|        |   |   |
|--------|---|---|
| (iv)   | The reason for proposing changes to the existing description of buildings allotted for use as office accommodation on Rajaji Salai or adjacent to port's limits as 'Commercial office space in buildings outside port at Rajaji Salai' may be explained.  | The port property at Rajaji Salai is potential for commercial utilization. Hence, the description is modified slightly, based on the valuation report.  |
| (v)    | The reason for deleting the existing licence fees prescribed for Bubble Structure in the proposed Scale of Rates may be explained.  | The Bubble structure was constructed mainly for coal handling in order to reduce the pollution level inside the Port. After the stoppage of coal handling in the port, there is no demand for Bubble Structure. As such the existing rate for 'Bubble structure' has become redundant. Hence, it is proposed to delete the rate for 'Bubble Structure', as recommended by the LAC.  |
| (vi)   | The reason for now proposing introduction of licence fees for Tondiarpet Housing Colony for commercial use and for shop units at Tondiarpet Housing Colony outside port, may be explained.  | The existing Scale of Rates does not provide rates for T.H. Colony area. The valuation report contains separate rates for T.H. Colony land and shop units based on market value approach. Hence, it is proposed to include the same in the Scale of Rates.  |
| (vii)  | The Land Policy Guidelines of 2014 gives liberty to ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. The CHPT is seen to have proposed 5% annual escalation beginning from 1 April 2015. The reason for seeking higher rate of annual escalation may be explained.   | The Land Policy 2014 gives flexibility to the Ports to fix the rate of escalation subject to a minimum of 2%. Earlier, annual escalation of 2% was imposed on open space and 5% was imposed on buildings and covered space. Based on the Land Policy 2014 provisions, the Board vide B. R. No. 264 dated 29.3.2014, approved the annual escalation at 5% uniformly for all categories of space like open space, covered space, buildings, with effect from 1.4.2014.  |
| (viii) | The Land Policy Guidelines of 2014 stipulates that one time supervision charges as a percentage of cost of laying of pipelines/conveyors etc. in the port limits shall be paid. In this connection, the CHPT has prescribed one time supervision charges @ 15% of the cost of pipelines and cost of laying of pipelines. In this connection, the CHPT to clarify/ furnish the following:                  |   |
|        | (a). Though the guidelines stipulate levy of one time supervision charges as a percentage of cost of laying of pipelines, the CHPT has proposed to levy on cost of pipelines also. The CHPT to explain the reason for including cost of pipelines also for determinations of supervision charges. It may be clarified whether inclusion of cost of pipelines also is in line with Land Policy Guidelines. | The condition prescribed in Sl. No.4 under 'Conditions for granting Way leave Permission' is replaced as follows:<br>"One time Supervision charges @ 15% of the cost of laying of pipelines/ cables/conveyors in the Port limits before granting way leave permission. This is not applicable for Single Buoy Mooring (SBM)/Single Point Mooring (SPM)/sub-sea pipelines for which the applicable supervisory charges will be decided by Board, on a case to case basis."<br>It is further informed that Sl. No.1 under the heading – II Conditions for allotment on Monthly Licence basis, is also slightly modified based on operational requirement, as follows:<br>"Persons requiring allotment of space (land/shed/ buildings) on monthly licence basis may apply in writing, before the deposit of goods, stating their acceptance of all risks and responsibility for goods so stored, in the form prescribed by CHPT. But, it shall be at the discretion of CHPT to allot or refuse to allot the space. Sub-letting of the licensed space shall not be allowed."<br>A revised proposed Scale of Rates is furnished. |
|        | (b). Basis for proposing levy of 15% as one time supervision charges.   | A supervision charge of 20% is being collected for all deposit works executed by the Port on behalf of other organizations. Further, as per Land Policy 2010, a supervision charge of 15% is being collected for way leave permissions. Hence, it has been proposed to continue the same.   |
| (ix)   | The CHPT to examine and ensure that all the conditions/notes proposed in the Scale of Rates are consistent with the conditions prescribed in the Land Policy Guidelines of 2014. A confirmation in this regard may be furnished.  | Yes. All the conditions are consistent with Land Policy Guidelines 2014.  |

7. A joint hearing on the case in reference was held on 07 November 2014 at the CHPT premises. The CHPT made a power point presentation of its proposal and explained the salient features of the proposal and back ground for the October 2014 proposal. At the joint hearing, CHPT and users/ user organisations have made their submissions.

8. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

9. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i) The lease rentals at Chennai Port Trust (CHPT) were last revised vide the CHPT General Revision Order of March 2000. The revision of lease rentals of CHPT takes place now in the year 2014, after a gap of fourteen years. The reasons for non-revision of lease rentals during the intervening period have been elaborately brought out in the initial part of this Order. However, the CHPT has been allowed to apply the annual escalation factor at the rates applicable as per Government land policy announced from time to time.
- (ii) The Hindustan Chamber of commerce (HCC) and Chennai Port Stevedores Association (CPSA) have submitted at the joint hearing held on 7 November 2014 that they are not aware of the calculation of the October 2014 proposal of the CHPT. However, as per the records of this Authority, the proposal as received from the CHPT was circulated among the stakeholders including the HCC and CPSA. If there was requirement of any calculation, it could have been made available from CHPT. No such request was received either from the HCC or from the CPSA.
- (iii) The Chennai Container Terminal Private Limited (CCTPL) and Chennai International Terminal Private Limited (CITPL), the BOT operators at the CHPT, have raised question on the applicability of Land Policy 2014 to them. This Authority is not the appropriate forum to address the question. They have also raised the question of applicability of the proposed rentals to them. The CHPT claims that the revision of rentals is applicable to them. The dispute is subjudice. The proposal before this Authority is for revision of rentals.
- (iv) (a) As per Clause 8 of the tariff guidelines of March 2005, this Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. The CHPT has, thus, come up with a proposal for revision of its estate rentals, based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014, as confirmed by CHPT.
- (b) Para 18 of the Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014, provides for five factors for determination of Market value of port land. The methodology for determination of market value of the port land based on the five factors prescribed in para 18(a) of the Land Policy guidelines of 2014, is similar to the provisions contained in the previous Land Policy Guidelines of 2010. The 2014 guidelines, however, clearly recommends consideration of the highest of the five factors for determination of the latest market valuation of land, in the normal course. However, if the latest market value of land is not chosen based on highest of five factors, then the reasons for the same are to be recorded. Clause 18(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 18(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. Further, Clause 18(c) of the Land Policy Guidelines for Major Ports 2014 requires the concerned Major Port trust to file a proposal to this Authority for fixing the market value of the land and this Authority is required to notify the market value of land. Thus, as per stipulation contained in Clause 18(c) of the Land Policy Guidelines of 2014, this Authority is required to notify the market value of the port lands.
- (c) In this regard, it is noteworthy that as per Section 49 (1) of the Major Port Trusts (MPT) Act, 1963, the mandate given to this Authority is to frame Scale of Rates (SOR) and prescribe statement of conditions for use of port land and properties belonging to the Major Port Trust. The earlier Land Policy guidelines of 2004 as well as Land Policy guidelines of 2010 clearly mandated this Authority to determine the Scale of Rates of the lands of the Major Port Trust, and not the market value of land. Bringing out the position in the statute, the Ministry of Shipping (MOS) has been requested vide our letter No.TAMP/8/2014-Gen dated 18 March 2014 to consider suitable amendments in the Land Policy Guidelines of 2014 in line with the statute position. Response of the Ministry of Shipping is awaited.

- (d) The draft Scale of Rates furnished by the CHPT proposes notification of the Lease Rent for the various types of land/ space/ buildings. In this connection, if a reference is drawn to the Clause 18 (b) of 2014 Land Policy Guidelines, the term “Reserve Price” connotes meaning of Annual Lease Rent (SOR). Further, para 16.2(d) of the Land Policy Guidelines (though it relates to lease of land through tender-cum-auction methodology in a competitive bidding process) stipulates that the reserve price shall be worked out by the Land Allotment Committee (LAC) of the port, approved by the Board Trust and by this Authority. Thus, from a harmonious reading of the clauses 18(b), 18(c) and 16(d) of the land policy guidelines of 2014, it can be seen that this Authority is mandated to notify reserve price equated to annual lease rent as well as the market value.

As regards the proposal of CHPT in reference, it is relevant to mention here that the Valuer in the Valuation Report furnished by him, and which has been considered as the base by the Land Allotment committee (LAC) in its Report as well as considered by the Board of Trustees of CHPT, has expressed his inability to arrive at the market value of the port lands on the ground that as per the definition of market value, existence of a willing seller and willing buyer is a must and since the sale of port land is not allowed and therefore, fair market value of the Port land cannot be determined. As a result, the Valuer in his Report has determined the lease rentals for the various CHPT premises by applying a Composite Index rate of 2.76 times over the lease rentals prevailing in the year 2000-01, without going into the market value of the land.

It is noteworthy that not only the Land Policy Guidelines of 2014, but also the Land Policy Guidelines of 2004 and 2010 stipulated fixing lease rentals based on the market value of land. Accordingly, lease rentals in the past has been fixed for the estates of the various major port trusts based on the market value of land, so derived.

Nevertheless, since the Land Allotment committee (LAC) has recommended to adopt the rates based on the Valuation by the approved Valuer and also since the Board of Trustees of CHPT have given a go ahead to send the proposal to this Authority for revision of SOR as per industrial valuation of the assets suggested by the Valuer and as recommended by the LAC, this Authority is constrained to rely upon the approach adopted by the CHPT to arrive at the rentals without going into the market value of the land and thereby leading to notification of the Reserve price only connoting the meaning of Annual Lease Rent (SOR). That being so, the proposal of the CHPT to notify the Reserve Price in terms of annual lease rent is analysed as hereinunder.

- (v) As per clause 18(a) read with clause 16.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 18(a). Accordingly, the CHPT has reported that Land Allotment Committee (LAC) was constituted headed by the Dy. Chairman of the Port and the Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic were the other members. An approved land valuer was also engaged by CHPT for assessing the market value of the CHPT estates as per Clause 18 (a)(iv) of Land Policy Guidelines of 2014. The LAC after going through the Report of the approved valuer and after considering the parameters provided under Clause 18(a)(i) to (v) of Land Policy Guidelines, 2014 has given its recommendations. Further, the Board of Trustees of CHPT have given a go ahead to send the proposal to TAMP for revision of SOR as per the suggestion made by the Valuer and as recommended by the LAC. Thus, the proposal filed by the CHPT is taken up for disposal.
- (vi) (a) Para 18 (a) of the Land policy guidelines of January 2014 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the Land policy guidelines of 2014 the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port. The Land Policy guidelines of 2014 also stipulate that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.
- (b) The LAC is seen to have arrived at the Reserve Price in terms of annual lease rent, based on the following four factors, each of which is discussed below:
- (i) Considering the State Government Guideline value of land (State Government Ready Reckoner Value) at Rajaji Salai and applying a factor of 6%, the rate has been arrived for the

developed open space. Thereafter, the rate for other categories of space prescribed in the Scale of Rates has been determined proportionately based on the existing escalated rate for developed open space and the existing escalated rates for respective categories.

- (ii) As regards the second factor of highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the ports vicinity. The rates arrived at above Option has been considered under this option also considering the position that normally the transactions take place at the guideline value or below the guideline value.
  - (iii) With reference to the third factor of highest accepted tender-cum-auction rate of port land for similar transactions, the rate has been determined for developed open space. Based on the average of the highest quotes obtained during the years 2009-10 and 2010-11 and thereafter considering an annual escalation factor of 2% to reflect the rate for the year 2013-14, the rate for other categories of space prescribed in the Scale of Rates has been determined proportionately based on the existing escalated rate for developed open space and the existing escalated rates for respective categories.
- (c) However, each of the above factors has not been recommended by the LAC for the following reasons:
- (i) The State Government guideline value at Rajaji Salai is for commercial activity, whereas the market value of lands inside port premises is predominantly dependent on the port operations.
  - (ii) Since the past transactions are also based on the State Government guideline value, as stated above, for the reasons mentioned above, the said approach has not also not been recommended by LAC.
  - (iii) The highest accepted tender of port land was for the purpose of Iron Ore, when Coal and Iron Ore were handled at the Port. Since handling of Coal and Iron Ore is stopped at the port, the rate obtained may not reflect the current market value.
- (d) Thus, in a nut shell, the LAC has decided to go ahead with the fourth factor of suggestions made by the Valuer in his Valuation Report. From the copy of the Valuation Report of the Valuer furnished by the CHPT, it is seen that the Valuer in his Report has arrived at the Scale of Rates for Rentals, interalia, for the year 2013-14 by applying a Composite Index rate of 2.76 times over the lease rentals prevailing in the year 2000-01. The said Composite Index is reported to be comprising of RBI Cost inflation, Land Prices Inflation, Tonnage and Gross Revenue of CHPT over the period from 2000-01 to 2013-14. The port is of the view that since the transactions of land for a period of 30 year lease or licence are not recorded in the vicinity of Port and also since there are limited properties available, the LAC has endorsed the approach adopted by the Valuer of arriving at the rentals by adopting the composite index methodology.
- (e) Further, the CHPT has also proposed introduction of licence fees for Tondiarpet Housing Colony for commercial use and for shop units at Tondiarpet Housing Colony outside port. In this connection, in the absence of rentals for the area in the year 2000-01, the Valuer is reported to have prescribed the rentals for the land at Tondiarpet on the basis of direct market study and comparison with present capital value of land.
- (f) As per the Land Policy Guidelines of 2014, the LAC is required to take into account the highest of the factors mentioned in clause 18(a) to determine the market value of land. However, if the latest market value of land is not chosen based on highest of five factors, then the reasons for the same are to be recorded. As confirmed by the CHPT, the LAC has considered the rental values derived under all four options. For the reasons recorded by LAC as brought out earlier, the LAC has recommended to adopt the rentals arrived based on the Valuation Report, which infact is the lowest among all the four options considered by the LAC, as can be seen from the comparative statement furnished by the CHPT and attached as Annex-I.
- (g) Land being a valuable resource, a port must strive to ensure the maximum income from its landed estates. Determining the rentals based on the approach adopted by the Valuer as explained above, may not reflect the correct market value of land. Nevertheless, taking into account the position that the LAC has endorsed the approach of Valuer and that the proposal of CHPT has the approval of its Board of Trustees and also taking into account that there is no pointed objection from any of the users/ user organisations consulted in this case with regard to the approach adopted by valuer, this Authority is inclined to approve the proposed Reserve Price in terms of annual lease rent.

- (viii) Accordingly, based on the approach as explained above, the rentals for the various types of spaces and building covered by the Scale of Rates of CHPT, as determined by the Valuer, recommended by the LAC and approved by the Board of Trustees of CHPT, are approved. As stated earlier, from a harmonious reading of the clauses 18(b), 18(c) and 16(d) of the land policy guidelines of 2014, this Authority is, inter alia, mandated to notify reserve price equated to annual lease rent. Accordingly, the licence fee so determined is termed as the Reserve Price in terms of annual lease rent. The Reserve Price in terms of annual lease rent in respect of the various type of open spaces is seen to be about 116% over the existing escalated rates for the open spaces. In respect of covered space, open sided sheds and buildings, the increase is seen to be about 39% over the existing escalated rates for the respective areas. A comparative statement showing the licence fee as approved in the year 2000, the licence fee as per SOR escalated upto 2014-15 and the licence fee as per Valuation Report and the percentage increase in the licence fee derived now vis-a vis escalated licence fee, as furnished by CHPT is attached as Annex – II.
- (ix) All the users have objected to the quantum of increase sought by the CHPT. The users are of the view that the increase sought by CHPT is exorbitant and would drive away cargo from CHPT. In this connection, it is to be noted that the existing base lease rentals have been revised in the year 2000. It is about 14 years since the base lease rentals have been revised. In the intervening period, the CHPT would have been applying only the applicable annual escalation factor. It is noteworthy that keeping in view the submissions made by the users during the consultation proceeding, the CHPT has carried out fresh Valuation of port land and has mellowed down the quantum of increase sought by it in its proposal under reference to make the proposal more trade friendly, which infact has even been appreciated by the CPSA during the joint hearing. Thus, given the circumstances, increase in the Reserve Price in terms of annual lease rent, seems inevitable.
- (x) The Mercantile Marine Department (MMD) in its submissions has objected to the increase sought by the CHPT on the ground that it is a Central Government department working for a public cause by offering its valuable services in the field of development of Shipping industry, promotion of maritime education & training, Certification of Merchant Navy officers etc. and that it should not be equated with a commercial profit making organization. Clause 16.2.(h) of the land policy guidelines of 2014, envisages concession in lease rent upto 50% to security agencies and government departments and upto 75% to government departments which are essential to the core functioning of the port like Customs, electricity department, health department and for core security functions with the approval of the Board of the concerned Port Trust. It is for Port Trust Board to decide whether the MMD falls within the stipulation contained in the Land Policy Guidelines and on the quantum of concession to be allowed for reasons to be recorded subject to the ceiling level prescribed therein. Nevertheless, the CHPT has also agreed that the request of MMD will be examined as per Land Policy Guidelines of 2014 and that, a decision will be taken.
- (xi) Given that the year 2013-14 is already over, the CHPT has quantified the additional financial implication arising out of the increase in the rentals at the level as discussed above, for the two years viz., 2014-15 to 2015-16 at about ₹ 43.58 crores. Thus, as mentioned in the CHPT general revision Order disposed recently, the increase in the rentals would give much needed relief to the port.
- (xii) In the proposed Rent Schedule, the CHPT has proposed changes to the existing description of open space as 'open space inside the port – unpaved' and the existing description of open space hardened with water bound macadam surface as 'open space – paved (hardened with water bound macadam surface) inside the port. In this connection, the CHPT has reasoned that since open space covers unpaved land also, the modification proposed based on the valuation report, would enable to differentiate developed land from unpaved land and would bring in more clarity. Based on the reasoning furnished by the port and given that there are no objection from the users with regard to the modification, the proposed modification is approved.
- (xiii) In the existing Scale of Rates, licence fee is prescribed for open space in the transit area for export cargo (Barytes, Lumps, Quartz, etc.). A note is also prescribed to the effect that the said rate shall be applicable for a period of every ten days, i.e. 3 slabs of 1st to 10th, 11th to 20th and 21st to the last day of the month or part thereof of every such slab period. The CHPT has proposed deletion of this tariff item as well as the accompanying note in the proposed Scale of Rates. According to CHPT, the transit area is meant for storage of import/export cargo belonging to all users and the cargo therein, after the free period, attracts demurrage charges as per applicable SOR. Therefore, as recommended by the LAC and in order to effectively utilize the said area, the CHPT has proposed the said deletion. Transit area in a port is meant for storage of cargo for short duration by all users. By allowing the transit areas for usage by a single user on licence terms, the port may not be able to effectively use the transit area. By the proposed deletion of the existing provisions, opportunity of storage of cargo is not denied to any users. Any user can store the cargo on transit terms. Given that there are no objections from the users with regard to the proposed deletion, the proposed deletion is approved.

- (xiv) In the existing Scale of Rates, licence fees is prescribed for open sided shed. The CHPT, in the proposed Scale of Rates, has proposed deletion of the licence fees. In this regard, the CHPT has stated that the open sided shed is akin to open space and was mainly used by the coal allottees. In view of stoppage of coal handling, major portion of the open sided shed is left unutilized. Further, the higher rate prescribed for Open sided shed in the existing SOR acts as a deterrent to utilize the area for other purposes. In view of this position, the CHPT has proposed deletion of the separate rate prescribed for 'Open sided shed', as recommended by the LAC, in order to effectively utilize the area. From the reasoning furnished by the port, it appears that there is no major difference between the open space and open sided shed and by deleting the separate higher rate prescribed for Open sided shed, the port would be in a position to treat it as an open space and charge accordingly at the applicable lower rate. Based on the reasoning furnished by the port and given that there are no objections from the users with regard to the proposed deletion, the proposed deletion is approved.
- (xv) Based on the position that the port property at Rajaji Salai has the potential for commercial utilization, the port has proposed slight modification to the existing description of buildings allotted for use as "office accommodation on Rajaji Salai or adjacent to port's limits" as 'Commercial office space in buildings outside port at Rajaji Salai'. Since the proposed change is reported to be based on the valuation report, the proposed modification is approved.
- (xvi) On the ground that the Bubble structure was constructed mainly for coal handling in order to reduce the pollution level inside the Port and given that there is no demand for Bubble Structure owing to stoppage of coal handling in the port, the proposal of the port to delete the existing licence fees prescribed for Bubble Structure, is approved.
- (xvii) The existing licence fees prescribed for covered space and open space declared as private bonded area at sl. no.7 and 8 are proposed to be deleted and instead a note to the effect that for those areas that has been declared as private/customs bonded area, the rate will be 120% of the rate applicable for such category of the space, has been prescribed. In this regard, the CHPT (in the proceedings relating to its previous estate rental proposal) has submitted that since the existing Scale of Rates does not provide for using open developed space, open sided shed, etc., as customs/ private bonded area, it has proposed to delete the existing separate rates for using open space and covered space as customs/private bonded area and in lieu of that a provision in the form of a note was proposed to the effect that the rate for using an area will be 120% of the normal rate applicable for that area. The factor of 120% is reported to be derived from the existing ratio between the normal rate for open space (₹ 2000) and rate for using open space as customs bonded area (₹ 2400). The private/customs bonded area appears to be more secured as compared to a covered space or open space. In line with this position, the CHPT appears to have proposed a premium for use of private/ customs bonded area, which is reported to be in line with the existing arrangement for open space. In view of this position, the proposal of the CHPT in this regard, is approved.
- (xviii) The CHPT is seen to have proposed 5% annual escalation beginning from 1 April 2015. In this connection, the CHPT has proposed a note under the schedule, interalia, stating that the rates prescribed are subject to automatic escalation of 5% per annum (compoundable). The note further states that the annual escalation will be applied on 1st April of every year commencing from 1 April 2015. The CPSA and HCC have objected to the annual escalation factor of 5% proposed by the CHPT on the ground that the escalation factor is very exorbitant. In this regard, it is relevant here to mention that Clause 18(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the CHPT has proposed 5% annual escalation. Since the annual escalation rate of 5% is approved by the CHPT Board of Trustees and is as per the provision of the Land Policy guidelines of 2014, the Authority is not in position to brush aside the proposal of the CHPT to levy 5% annual escalation. Therefore, the proposed rate of 5% annual escalation is approved. However, the note proposed by the CHPT is slightly modified to state that the reserve price in terms of annual lease rent shall bear an escalation factor of 5%.

Further, as stated earlier, the CHPT has also proposed that the annual escalation will be applied on 1st April of every year commencing from 1 April 2015. For application of annual escalation, a period of one year needs to be completed. The Order passed in this case will come into force after notification in the Gazette of India and after a lead period. Therefore, the period of one year will not be over by 1 April 2015. Clause 3.2.8 of the tariff guidelines of 2005 calls for giving a lead time of 30 days before the approved tariff becomes effective. However, a different arrangement can be prescribed as provided in the same Clause 3.2.8. The revision of rentals at the CHPT is overdue. Therefore, a lead time of 15 days is sufficient to implement the revised rates. Incidentally, this Authority in some case has prescribed truncated lead time. Accordingly, the Scale of Rates approved will become effective after expiry of 15 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India. Accordingly, the reserve price in terms of annual lease rent as provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 5% per

annum after expiry of one year from the effective date of implementation of the Scale of Rates. This provision is also incorporated suitably in the proposed note.

- (xix) The Broad Terms and Conditions for issuance of Right of Way Permission for laying Pipelines/Conveyors etc., issued alongwith Land Policy Guidelines of 2014, interalia, stipulates that one time supervision charges as a percentage of cost of laying of pipelines/ conveyors etc. in the port limits shall be paid. It also, interalia, stipulates that each Port Trust Board is to formulate and approve their own policy for one time supervision charges. In this connection, the CHPT has proposed a note to the effect of levying one time Supervision charges @ 15% of the cost of laying of pipelines/cables/conveyors in the Port limits before granting way leave permission. The said note also states that this would not be applicable for Single Buoy Mooring (SBM)/Single Point Mooring (SPM)/sub-sea pipelines for which the applicable supervisory charges will be decided by Board, on a case to case basis.

The supervisory charges of 15% proposed by the CHPT is reported to have been borrowed from a similar provision contained in the Land Policy Guidelines of 2010. Given that the 2014 Land Policy Guidelines gives liberty to the Port to formulate and approve their own policy for one time supervision charges and since the proposal has approval of the Board of Trustees of CHPT, the proposal of the port to levy supervisory charges of 15% of the cost of laying of pipelines/cables/conveyors in the Port limits, is approved.

With regard to the portion of the note which prescribes that the said supervisory charges would not be applicable for Single Buoy Mooring (SBM)/Single Point Mooring (SPM)/sub-sea pipelines for which the applicable supervisory charges will be decided by Board, on a case to case basis, it is to mention that by way of the said note, the port intends to levy supervisory charges applicable for SBM or SPM or sub-sea pipelines on a case to case basis with the approval of the Board. Since the said note is in line with the intention contained in the Land Policy Guidelines of 2014 of giving flexibility to the Port Trust Board to formulate and approve their own policy for one time supervision charges, the proposal of the port in this regard is also approved.

- (xx) The CHPT is seen to have proposed various conditions/ notes in the proposed draft Scale of Rates. In reply to a query, the CHPT has confirmed that all the conditions are consistent with Land Policy Guidelines 2014. In view of this confirmation, the various conditions/notes as proposed by the Port are approved. The conditions proposed by CHPT include collection of security deposit, levy of penal licence fee for encroachment/unauthorized occupation of space allotted, levy of interest @ 16.75% per annum etc. The Land Policy Guidelines of 2014 is silent on these aspects. Recognizing that the above said conditions are already prescribed in the existing Scale of Rates and keeping in view that these conditions will be in the interest of the port trust and serve the purpose of effective utilization of space, the proposed conditions are approved. Nevertheless, it is clarified that incase of any inconsistency in the conditions/ notes in the proposed draft Scale of Rates vis-à-vis the Land Policy Guidelines 2014, the provisions contained in the Land Policy Guidelines of 2014 would prevail.
- (xxi) The Land Policy Guidelines of 2014 does not stipulate any provision relating to periodicity of revision of the lease rent of the port Trusts lands. It is relevant here to mention that clause 6.3.(1)(d) of the Land Policy of the 2010, as well as clause 5.3(I)(d) of Land Policy guidelines of 2004 stipulate that the SOR will be revised every five years. It has to be recognised that the market value of port lands under the various options prescribed under clause 18(a) of the Land Policy Guidelines of 2014 may undergo a change. In order to ensure that the lease rental/licence fee to be collected by Major Port Trusts under Land Policy guidelines of 2014 reflect the updated market value every five years, the MOS has been requested vide our letter dated 18 March 2014 to incorporate a provision prescribing revision of the Scale of Rates of port lands every five years in line with the prescription available in the Land Policy of 2004 as well as Land Policy Guidelines of 2010. Response of the MOS is awaited. In the meanwhile, the CHPT in its proposed draft Scale of Rates has proposed a note stating that the base rates will be revised after five years with the approval of Competent Authority and that such revised licence fee will be effective from the effective date of implementation of the Order passed by the Competent Authority. The proposed provision is, therefore, approved.

10. In the result, and for the reasons given above, this Authority approves the schedule of Reserve Price in terms of annual lease rent for the Estate belonging to the CHPT attached as Annex - III.

11. The schedule of rate structure approved for CHPT Estate will become effective after expiry of 15 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and shall remain in force for a period of five years. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

**Annex - I****COMPARATIVE STATEMENT OF THE LICENCE FEES**

| Item No.     | Description of space   | Existing License Fee as per SoR (Base rate approved in the year 2000)            | Escalated Licence Fee as per existing SoR for 2014-15                            | Licence Fee Rates as per Approved Valuer Report (V.S.Jadon & Company)            | No. of times increase with reference to existing escalated rates |
|--------------|--|--|--|--|--|
| <b>A</b>     | <b>PORT AREA</b>   |  |  |  |  |
| <b>1 (a)</b> | <b>Open space (undeveloped)</b>  | Rs.2,000/- per 100 sq. m. per calendar month                                     | Rs.2,560/- per 100 sq. m. per calendar month                                     | Rs.5520/- per 100 sq. m. per calendar month                                      | 1.16   |
| <b>(b)</b>   | <b>Open space hardened with water bound Macadam Surface</b>                                  | Rs.3,800/- per 100 Sq.m. per calendar month                                      | Rs.4,865/- per 100 sq. m. per calendar month                                     | Rs.10488/- per 100 sq. m. per calendar month                                     | 1.16   |
| <b>2</b>     | <b>Open space in the Transit Area for Export cargo (Barytes, Lumps, Quartz etc.,)</b>        | Rs.1,300/- per 100 sq. m. for every ten days or part thereof of a calendar month | Rs.1,664/- per 100 sq. m. for every ten days or part thereof of a calendar month | Rs.3,588/- per 100 sq. m. for every ten days or part thereof of a calendar month | 1.16   |
| <b>3</b>     | <b>Track length at any of the ChPT's Railway Sidings</b>                                     | Rs.600/- per running meter per calendar month                                    | Rs.769/- per running meter per calendar month or part thereof                    | Rs.1,656/- per running meter per calendar month                                  | 1.15   |
| <b>4</b>     | <b>Covered Space</b>   | Rs.600/- per 10 sq. m. per calendar month  | Rs.1189/- per 10 sq. m. per calendar month                                       | Rs.1,656/- per 10 sq. m. per calendar month                                      | 0.39   |
| <b>5</b>     | <b>Open sided shed</b>   | Rs.400/- per 10 sq. m. per calendar month or part thereof                        | Rs.793/- per 10 Sq.m. per calendar month or part thereof                         | Rs.1,104/- per 10 sq. m. per calendar month                                      | 0.39   |
| <b>6</b>     | <b>Building allotted for use as office accommodation</b>                                     |  |  |  |  |
| <b>(a)</b>   | <b>Buildings on Rajaji Salai or adjacent to Port's limits</b>                                | Rs.200/- per Sq.m. per calendar month or part thereof                            | Rs.397/- per Sq.m. per calendar month or part thereof                            | Rs.552/- per Sq. m. per calendar month   | 0.39   |
| <b>(b)</b>   | <b>Buildings with RCC Roof and terrace within the port used for office use</b>               | Rs.160/- per Sq.m. per calendar month or part thereof                            | Rs.316/- per Sq.m. per calendar month or part thereof                            | Rs.442/- per Sq.m. per calendar month or part thereof                            | 0.40   |
| <b>(c)</b>   | <b>Buildings with ACC sheet and any other similar roofing like G I sheet within the Port</b> | Rs.120/- per Sq.m. per calendar month or part thereof                            | Rs.237/- per Sq.m. per calendar month or part thereof                            | Rs.331/- per sq.m. per calendar month  | 0.40   |
| <b>7</b>     | <b>Bubble Structure</b>  | Rs.139/- per sq. m. per month  | Rs.161/- per sq. m. per month  | Rs.384/- per sq. m. per month  | 1.39   |
| <b>B</b>     | <b>TONDIARPET AREA</b>   |  |  |  |  |
| <b>(1)</b>   | <b>Open space</b>  | N.A.   | No rates available in existing SoR   | <b>No rates proposed</b>   | --   |
| <b>(2)</b>   | <b>Shop units at Tondiarpet Housing Colony</b>   | N.A.   | No rates available in existing SoR   | <b>Rs.800/- per sq. m. per month</b>   | --   |



Comparative statement of proposed License Fee under different options as per Land Policy 2014

| Item No. | Description of space  | Existing License Fee as per SoR - Base rates approved in the year 2000 (Rate in Rs. per sq. m. per month) | Escalated Licence Fee as per existing SoR for the year 2014-15 (Rate in Rs. per sq. m. per month) | OPTION-I                      |  |  | OPTION-II   |  |  | OPTION - III  |  |  | OPTION-IV                              |  |
|----------|---|---|---|-------------------------------|--|--|---|--|--|---|--|--|--|--|
|          |   |   |   | State Govt. Guideline value   |  |  | Highest rate of actual relevant transactions registered in the last 3 years |  |  | Highest accepted tender value of port land updated with annual escalation |  |  |  |  |
|          |   |   |   | Market value (Rs. per sq. m.) | Proposed LF (Rs. per sq. m. per month) | No. of times increase w.r.t existing escalated rates | Market value (Rs. per sq. m.)   | Proposed LF (Rs. per sq. m. per month) | No. of times increase w.r.t existing escalated rates | Market value Rs. per sq. m.)  | Proposed LF (Rs. per sq. m. per month) | No. of times increase w.r.t existing escalated rates | Proposed LF (Rs. per sq. m. per month) | No. of times increase w.r.t existing escalated rates |
| A        | PORT AREA   |   |   |                               |  |  |   |  |  |   |  |  |  |  |
| 1        | Open space  | 20.00   | 25.60   |                               | 467.39                                 | 17.26  |   | 467.39                                 | 17.26  |   | 458.34                                 | 16.90  | 55.20                                  | 1.16   |
| (a)      | Open space  | 38.00   | 48.65   | 177610.00                     | 888.05                                 | 17.25  | 177610.00   | 888.05                                 | 17.25  |   | 870.85                                 | 16.90  | 104.88                                 | 1.16   |
| (b)      | Open space hardened with water bound Macadam Surface                                  |   |   |                               |  |  |   |  |  |   |  |  |  |  |
| 2        | Open space in the Transit Area for Export cargo (Barytes, Lumps, Quartz etc.)         | 39.00   | 49.92   |                               | 911.42                                 | 17.26  |   | 911.42                                 | 17.26  |   | 893.76                                 | 16.90  | 107.64                                 | 1.16   |
| 3        | Track length at any of the ChPT's Railway Sidings (Note 3)                            | 600.00  | 769.00  |                               | 14021.84                               | 17.23  |   | 14021.84                               | 17.23  |   | 13750.26                               | 16.88  | 1656.00                                | 1.15   |
| 4        | Covered Space   | 60.00   | 118.90  |                               | 1402.18                                | 10.79  |   | 1402.18                                | 10.79  |   | 1375.03                                | 10.56  | 165.60                                 | 0.39   |
| 5        | Open sided shed   | 40.00   | 79.30   |                               | 934.79                                 | 10.79  |   | 934.79                                 | 10.79  |   | 916.68                                 | 10.56  | 110.40                                 | 0.39   |
| 6        | Building allotted for use as office accommodation                                     |   |   |                               |  |  |   |  |  |   |  |  |  |  |
| (a)      | Buildings on Rajaji Salai or adjacent to Port's limits                                | 200.00  | 397.00  |                               | 4673.95                                | 10.77  |   | 4673.95                                | 10.77  |   | 4583.42                                | 10.55  | 552.00                                 | 0.39   |
| (b)      | Buildings with RCC Roof and terrace within the port used for office use               | 160.00  | 316.00  |                               | 3739.16                                | 10.83  |   | 3739.16                                | 10.83  |   | 3666.74                                | 10.60  | 442.00                                 | 0.40   |
| (c)      | Buildings with ACC sheet and any other similar roofing like G I sheet within the Port | 120.00  | 237.00  |                               | 2804.37                                | 10.83  |   | 2804.37                                | 10.83  |   | 2750.05                                | 10.60  | 331.00                                 | 0.40   |
| 7        | Bubble Structure  | 139.00  | 161.00  |                               | 3248.39                                | 19.18  |   | 3248.39                                | 19.18  |   | 3185.48                                | 18.79  | 384.00                                 | 1.39   |
| B        | TONDIARPET AREA   |   |   |                               |  |  |   |  |  |   |  |  |  |  |
| 1        | Open space  | N.A.  | N.A.  | 16150.00                      | 80.75                                  | --   | 16150.00  | 80.75                                  | --   | --  | --                                     | --   | 25.00                                  | --   |
| 2        | Shop units  | N.A.  | N.A.  | 21828.00                      | 109.14                                 | --   | 21828.00  | 109.14                                 | --   | --  | --                                     | --   | 552.00                                 | --   |

- Note:** The existing SoR prescribes rates for open space, open developed space, open space in Transit area per 100 sq. m. per month. For comparison purpose, the rates have been converted to per sq. m.
- Note:** The existing Scale of Rates prescribes rates for covered space and open sided shed for 10 sq. m. per month. For comparison purpose, the SoR rates have been converted to per sq. m.
- Note:** The rates shown in the above table in respect of Sl. No.(3) - Track length at Railway Sidings is on 'per running metre' basis in line with the existing SoR position.

**Annex-III****Chennai Port Trust****Scale of Rates****Chapter VIII – Estate Rentals****SCALE 1: Reserve price in terms of annual lease rent for allotment of land/space/buildings**

| Item No. | Description of space   | Unit                            | Reserve price in terms of annual lease rent<br>(₹ per calendar month or part thereof) |
|----------|--|---------------------------------|---|
| 1.       | Open space inside the port - Unpaved   | 100 sq. m. or part thereof      | 5,520/-   |
| 2.       | Open space - Paved (Hardened with water bound Macadam Surface) inside the port.        | 100 sq. m. or part thereof      | 10,488/-  |
| 3.       | Track length at any of the CHPTs Railway Sidings inside the Port                       | 1 running metre or part thereof | 1,656/-   |
| 4.       | Covered Space inside port  | 10 sq. m. or part thereof       | 1,656/-   |
| 5.       | Commercial Office space in Buildings outside Port at Rajaji Salai                      | Per sq. m. or part thereof      | 552/-   |
| 6.       | Buildings with RCC Roof and terrace within the port used for office use.               | Per sq. m. or part thereof      | 442/-   |
| 7.       | Buildings with ACC sheet and any other similar roofing like G I sheet within the Port. | Per sq. m. or part thereof      | 331/-   |
| 8.       | Land at Tondiarpet Housing Colony for commercial use                                   | Per sq. m. or part thereof      | 25/-  |
| 9.       | Shop units at Tondiarpet Housing Colony outside the port                               | Per sq. m. or part thereof      | 552/-   |

**Note :** For those areas that have been declared as private/customs bonded area, the rate will be 120% of the rate applicable for such category of the land/ space.

**SCALE 2: Charges for Right of Way Permission for laying pipelines in CHPT's premises:**

Way leave charges for laying of Pipelines / : The rate for open area as applicable to the category of space mentioned in Scale-1 above, as the case may be, for the area occupied by the Pipelines/Conveyors, etc.

**Note:** For the purpose of Right of Way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline/conveyor stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline/conveyor stacks should be considered and the respective users should be billed on pro-rata basis. As far as underground pipelines are concerned, if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be considered as 50% of the diameter and length, for the purpose of levy of Right of way charges.

**I GENERAL CONDITIONS:**

- (1) All conditions prescribed in the Land Policy 2014 guidelines issued by the Government of India in January 2014, as amended/replaced from time to time, shall apply in respect of allotment of land/space/buildings on Licence/Lease basis.
- (2) The rates prescribed above are the base rates applicable with effect from the effective date of implementation as per Notification by TAMP and are subject to automatic escalation of 5% per annum (compoundable). The reserve price in terms of annual lease rent as provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 5% per annum after expiry of one year from the effective date of implementation of the Scale of Rates. The base rates will be revised after five years with the approval of Competent Authority. Such revised rent will be effective from the effective date of implementation of the Order passed by the Competent Authority.

- (3) The rates prescribed above are excluding taxes and duties. Service tax and other taxes and duties, as applicable, from time to time shall be paid extra.
- (4) In addition to the rates prescribed above, the cost of water and electricity consumed every month at the rates fixed by the CHPT from time to time, together with the installation and maintenance charges on electrical installations every month as may be fixed by the CHPT from time to time shall be paid by the Licensee.

## II CONDITIONS FOR ALLOTMENT ON MONTHLY LICENCE BASIS:

5. Persons requiring allotment of space (land/shed/buildings) on monthly licence basis may apply in writing before the deposit of goods, stating their acceptance of all risks and responsibilities for goods so stored, in the form prescribed by CHPT. But, it shall be at the discretion of CHPT to allot or refuse to allot the space. Sub-letting of the licensed space shall not be allowed.
6. Licence Fees or charges is payable from the effective date of allotment mentioned in the allotment order. In case no effective date is mentioned in the allotment order, the Licence Fee is payable from the date of allotment order.
7. Security Deposit equivalent to 3 months' Licence Fee on the land/space allotted shall be paid at the time of allotment as a guarantee for the due and faithful performance of the conditions set forth in the monthly licence. Security Deposit shall be refunded after the land/space is vacated finally, after deducting any dues payable to CHPT.
8. For fresh/initial allotment, 3 months Security Deposit along with 2 months License Fee has to be remitted within 7 Port administrative working days on receipt of the Allotment Order failing which the allotment will stand cancelled and the firm will not be allowed to occupy the space. The cargo stacking/ occupation will be allowed only on production of the receipt for having paid the amount mentioned in the Allotment Order. The Licence Fee for the subsequent calendar months shall be paid in advance, i.e. on or before 25th of preceding calendar month. If the due date for a particular month falls on Sunday or CHPT holiday or Bank holiday, the payment shall be made on the next working day.
9. Delay in payment of Licence Fee and other dues as specified in Sl. No.(4) above shall attract penal interest at 16.75% p.a. from the due date till the date of payment subject to a maximum of 15 days from the due date. If payment is not received within 15 days after the due date, the occupation will be treated as unauthorized and the license will be liable for cancellation and will be treated as unauthorized occupation and penal licence fee shall be payable as per Sl.No.7 below.
10. The monthly licence shall lapse automatically at the expiry of the calendar month for which it has been issued. If the licensee requires a renewal of the licence, an application for renewal duly accompanied by the receipt for payment of the advance licence fee for the subsequent month must be made so as to reach CHPT seven days before the expiry of the period of the monthly licence. Delay in receipt of application or required receipt within time stipulated above shall attract penal interest at 16.75% p.a. for the period of delay subject to a maximum of 15 days, beyond which the occupation will be treated as unauthorized and dealt as per Sl. No. 7 below.
11. The Licensee shall vacate the space occupied by them if the licence is not renewed and in case the licensee fail to hand over the land/space in vacant possession on the date of expiry of the licence granted/determined, after removing such of the structures or constructions put up, the occupation of the licensee will be treated as unauthorized occupation and penal licence fee as given below shall be levied beyond the period for which the monthly licence was granted. Further, CHPT shall have the right to remove such structures and the goods stored in such space to any other alternative open or covered space in any part of the CHPT's premises at the cost, risk and responsibility of the licensees and in addition, penal licence fee as specified below shall be charged for the land/space occupied by the goods so removed:
  - i. Three times of the normal licence fee for the first three months from the date of unauthorized occupation or identification of encroachment.
  - ii. Five times of the normal licence fee beyond three months and upto seven months.
  - iii. Ten times of the normal licence fee from eighth month onwards.
12. Encroachment or unauthorised occupation of the CHPT's land and stacking of cargo on the CHPT's land and stacking of cargo on the CHPT's Railway tracks, plants, equipment, etc. causing obstruction to the movement of traffic by the licensee will involve a liability to pay a penal licence fee as specified in Sl.No 7, in addition to the cost of rectifying damages caused to the CHPT's properties. If the licensee fails to remove the cargo, from the encroached area in spite of notice to do so, the cargo will be removed elsewhere by the Trust at the risk and cost of the licensee and penal licence fee as mentioned at Sl. No. (7) above on the space occupied by the cargo so removed.
13. No licensee shall convert the space allotted to him/them into private bonded area except with the written permission of the CHPT. The CHPT, shall, in addition to the licence fees leviable for such space, levy penalty as given below on their failure to obtain the prior written permission from the CHPT.

- iv. Three times of the licence fee applicable for private/customs bonded area for the first three months from the date of conversion of the area.
  - v. Five times of the licence fee as mentioned above beyond three months and upto seven months.
  - vi. Ten times of the licence fee as mentioned above from eighth month onwards.
14. The CHPT shall have the right at any time to resume possession of space wholly or partly which is required by the CHPT, in which event a proportionate reduction in fee will be allowed. An advance notice of 7 days in the case of licence period upto six months and 15 days in case of licence above six months and upto 11 months shall be given by CHPT about its intention to resume the land/space. However, no such notice shall be issued in the case of encroachment and unauthorized occupation in which case CHPT shall have the right to resume possession of the land/space immediately without giving any notice. On the other hand, the Licensee shall give a notice of 15 days if the land/space is to be vacated before the expiry of the License period.
  15. The licensees shall agree to comply with all rules or directions issued by the CHPT from time to time. Should the licensees neglect to comply with such rules or directions, the CHPT may terminate the licence.
  16. The licensees shall not construct or put up any permanent structure, building, erection or convenience or canteens on land/space occupied under monthly licence except on the written permission of the CHPT. The licensees shall agree to remove such building, erection or convenience on the space, restore the space to its original condition at the time of termination of the licence and if the licensees fail, the CHPT will arrange for removal of such erection at the cost, risk and responsibility of the licensees.
  17. Goods stored under the licensed space shall be at the entire risk and responsibility of the licensees. The CHPT will not in any way take responsibility for pilferage, theft, fire or loss thereof. The licensees shall post their own watch to safeguard the goods stored at their allotted space and to prevent any unauthorised occupation of such space by others.
  18. The licensees shall comply with all rules or regulations that may from time to time be issued by the Corporation of Chennai or the Inspector of Explosives, Department of Explosives, Government of India, or whomsoever concerned in relation to the storage of the goods under the monthly licence.

### **III CONDITIONS FOR ALLOTMENT ON LEASE BASIS:**

6. The annual lease rental for each year shall be paid in advance before commencement of respective lease year. The annual lease rental will be equivalent to Monthly licence fee payable for the 12 calendar months of respective lease year. Delay in payment of lease rentals will attract penal interest/penal licence fee as per the relevant conditions prescribed for Licence of land on monthly basis.
7. Either party shall be at liberty to terminate the lease at any time by giving to the other three calendar months notice in writing of its or their intention of terminating the same.
8. Change of use of leased land can be permitted subject to such change being in conformity with the Land Use Plan/Master Plan of the CHPT subject to payment of rates for the new usage, if any.
9. If the lessee continue to occupy the land/space, after expiry/termination/determination of lease or forfeiture of lease on account of change of user assignment, etc. the occupation will be treated as unauthorized and lessor shall be entitled to levy penalty at three times of the lease rent prescribed in the Scale of Rates or three times of the lease rent as per lease agreement, as the case may be, till the final vacation of the land/space.
10. In case of breach/violation of provisions of the Lease Agreement, CHPT shall be entitled to impose penalty as deemed fit or cancel the lease depending on the magnitude of breach/violation.

### **IV CONDITIONS FOR GRANTING WAY LEAVE PERMISSION:**

19. Way leave permission for laying pipelines within and outside the port area shall be given on temporary basis at the discretion of CHPT. Only permission will be given. There will not be any allotment of land to the party nor is to be construed as lease.
20. In case of way leave permission for public utilities, relevant rules applicable for such utilities shall apply.
21. The Way leave charges with applicable escalation from time to time shall be paid in advance for each year. Delay in payment of way leave charges will attract penal interest and penalty in line with the penal interest and penal licence fee provisions applicable for monthly licence.
22. One time Supervision charges @ 15% of the cost of laying of pipelines/cables/conveyors in Port limits before granting way leave permission. This is not applicable for Single Buoy Mooring (SBM)/Single Point Mooring (SPM)/sub-sea pipelines for which the applicable supervisory charges will be decided by Board, on a case to case basis.